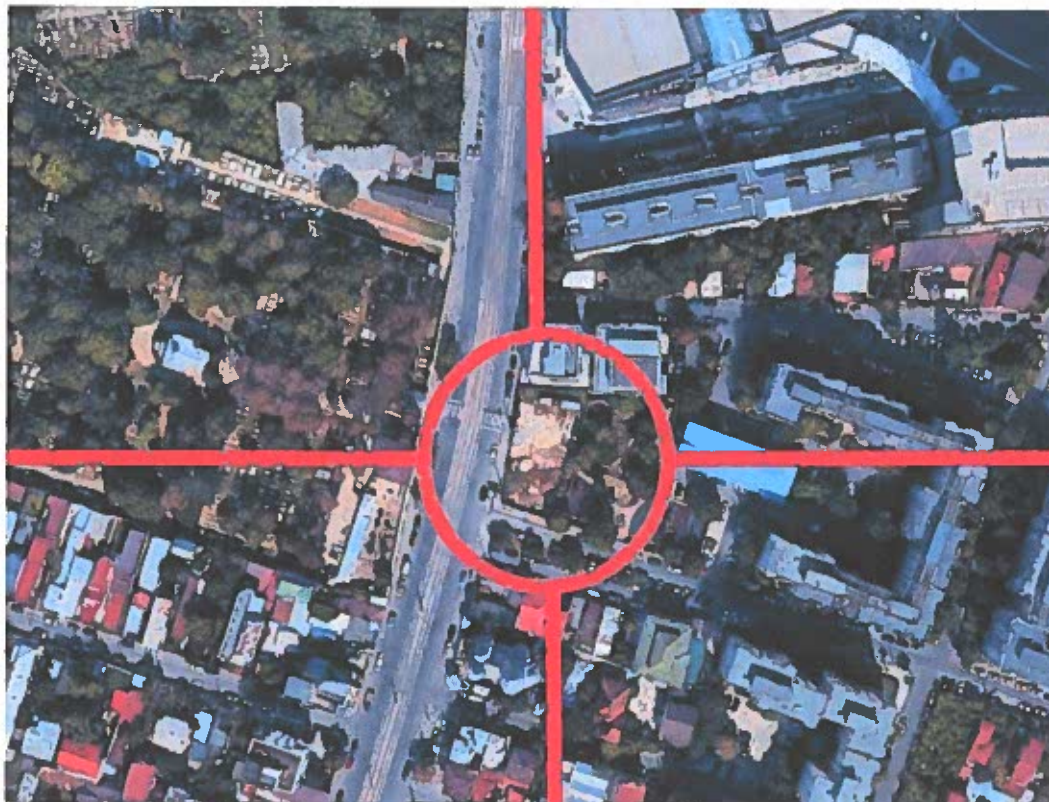


**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI
PARCARE LA PARTER”
Șoseaua Giurgiului, nr. 27, Sector 4, București**

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL AFERENT P.U.D.



BENEFICIAR:

GIDA PROD SERV S.R.L.

Drumul Bercenarului, nr. 40, Sector 4, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, et. 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Șoseaua Giurgiului, nr. 27 (N.C. 219230), sector 4, București

ȘEF DE PROIECT:

urb. Andra-Filofteia Zamfir

DATA:

FEBRUARIE 2021

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI
PARCARE LA PARTER”
Șoseaua Giurgiului, nr. 27, Sector 4, București**

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE:

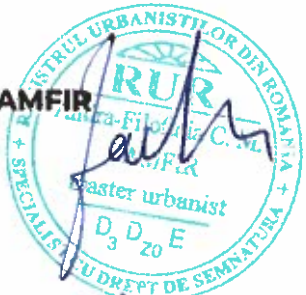
PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



ȘEF DE PROIECT:

urb. Andra-Filofteia ZAMFIR



COLECTIV PROIECTARE:

**urb. Suzana Elena GAȘPAR
urb. Ioana Daniela ROȘIORU
urb. George-Cornel ȚIGĂNILĂ**

MANAGER PROIECT:

doctorand în arhitectură Virgil PROFEANU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI
PARCARE LA PARTER”
Șoseaua Giurgiului, nr. 27, Sector 4, București

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL AFERENT P.U.D.

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației	3
1.2 Baza legală.....	3
1.3 Obiectul lucrării.....	4
1.4 Surse de documentare	5
1.5 Concluzii ale studiilor de fundamentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1 Evoluția zonei.....	6
2.2 Încadrare în localitate.....	6
2.3 Elemente de cadru natural.....	6
2.4 Circulația.....	6
2.5 Ocuparea terenurilor	7
2.6 Echipare edilitară și infrastructură.....	7
2.7 Probleme de mediu.....	9
2.8 Opțiuni ale populației.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare.....	9
3.2 Valorificarea cadrului natural	10
3.3 Modernizarea circulației	10
3.4 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri 10	10
3.5 Dezvoltarea echipării edilitare	12
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI
PARCARE LA PARTER”
Șoseaua Giurgiului, nr. 27, Sector 4, București**

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

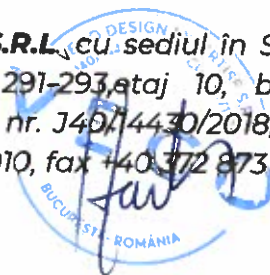
Denumirea lucrării: *„Construire imobil locuințe colective P+5E cu spațiu comercial și parcare la parter”*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar: *GIDA PROD SERV S.R.L. cu sediul în Sector 4, Drumul Bercenarului, nr. 40, București, înmatriculată sub nr. J40/4418/2002*

Proiectant: *VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul în Sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, etaj 10, biroul 8, București, înmatriculată sub nr. J40/4430/2018, telefon +40 371 488 936, +40 371 488 910, fax +40 372 873 167, +40 372 871 942*

Data: *FEBRUARIE 2021*



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. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ GM-009-2000.
- 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 imobil locuințe colective P+5E cu spațiu comercial și parcare la parter”**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul înregistrat cu N.C. 219230, cu suprafață totală de 362 mp conform acte și 362,56 mp conform măsurători cadastrale, situat în Sectorul 4 - Șoseaua Giurgiului, nr. 27.

Acest teren se află în proprietatea GIDA PROD SERV S.R.L., conform Contractului de Vânzare autenticat cu Încheierea de Autentificare nr. 634 din data 28.04.2017, la Societatea Profesională Notarială Andrei Aurel Jean și Anghel Andrei, notar public Dr. Andrei Aurel Jean.

Conform extrasului de Carte Funciară, nu există înscrieri privitoare la sarcini.

1.4 Surse de documentare

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

1. **P.U.G. Municipiul București**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015.

2. **P.U.Z. Coordonator al Sectorului 4 Zona de Nord** – aflat în etapa de avizare a propunerilor, cu Aviz Preliminar nr. 43/17.08.2020.

1.5 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu Geotehnic

Conform datelor analizate în Studiul Geotehnic întocmit în mai 2017, de către Inginer Cristian Panait, se fac următoarele recomandări cu privire la fundarea construcției:

- Pe amplasament se preconizează realizarea unei clădiri în regim de construcție P+5E;
- Fundarea directă tip talpă continuă în stratul de argilă cafenie plastic vârtoasă, în jurul adâncimii de 2,00 m față de cota terenului sistematizat;
- Terenul de fundare va fi argilă cafenie plastic vârtoasă, iar presiunea convențională de bază va fi $P_{conv\ bază} = 220\text{kPa}$;
- Pentru executarea săpăturilor cu pereți verticali, se vor lua măsuri de asigurarea stabilității acestora;
- Vor fi prevăzute hidroizolații verticale până la suprafața terenului;
- Cropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghețului;
- Pentru calculul pe mediu elastic se va adopta un coeficient de pat $K_s = 70000\text{ KN/mc}$;
- Lucrările de săpătură manuală vor fi încadrate în categoria "teren tare", iar cele mecanizate în "teren categoria a II-a".

Studiu artera – Șoseaua Giurgiului

Conform analizei fondului construit în ceea ce privește alinierea fronturilor la Șoseaua Giurgiului, realizat de către firma VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., pe tronsonul de aproximativ 550,00 m cuprins între Strada Șura Mare – Strada Frunzișului au fost evidențiate următoarele:

- Din total 66 construcții existente în zona analizată, 42 clădiri (64%) sunt amplasate pe aliniament și 24 clădiri (36%) sunt amplasate cu retragere de la aliniament;

Având în vedere faptul că, clădirea existentă aflată pe terenul cu N.C. 201035 este amplasată cu retragere de 1,70 m față de aliniamentul Șoseaua Giurgiului, se recomandă ca propunerea de amplasare a clădirii P+5E - ce face obiectul prezentei documentații de urbanism - să preia această aliniere cu retragere de 1,70 m față de Șoseaua Giurgiului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul reglementat prin prezenta documentație este localizat în Sectorul 4 și este situat pe Șoseaua Giurgiului, la numărul poștal 27, în vecinătatea Parcului Tineretului și a Cimitirului Evanghelic Luteran. Zona din care acesta face parte se află în curs de constituire, în ultimii ani fiind dezvoltate ansambluri de locuințe colective, servicii, birouri și comerț cu regim de înălțime variabil de la P+4E la P+9E.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul face parte din intravilanul Municipiului București, fiind localizat în partea nordică a Sectorului 4, pe Șoseaua Giurgiului, la numărul poștal 27.

Șoseaua Giurgiului este o arteră importantă de circulație la nivelul zonei de sud a capitalei, realizând legătura între zona Eroii Revoluției și D.N.C.B., Comuna Jilava și D.N. 5 - drum ce se continuă spre orașul Giurgiu - oraș port la Dunăre.

Terenul studiat se situează în proximitatea Parcului Tineretului – la o distanță de aproximativ 850,00 m.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord – teren proprietate privată necadastrat;
- est – teren proprietate privată necadastrat;
- sud – Strada Pictor Ștefan Dimitrescu;
- vest – Șoseaua Giurgiului;

2.3 Elemente de cadru natural

Imobilul se află situat în vecinătatea Parcului Tineretului și a Parcului Carol, care este înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul B-II-a-A-19016, una dintre cele mai importante zone verzi din sudul capitalei. De asemenea, este localizat în proximitatea Cimitirului Evanghelic, mai precis în zonele de protecție ale monumentelor funerare înscrise în Lista Monumentelor Istorice cu codurile de la B-IV-m-B-20083 la B-IV-m-B-20093. Parcul Tineretului este dezvoltat pe malurile lacului cu același nume și este parcul cu cea mai mare întindere din București, având o suprafață de circa 200 ha. Parcul Carol este amplasat pe Dealul Filaretului având o suprafață de 41 ha.

Elementele de cadru natural favorizează soluția de dezvoltare propusă, cea de locuințe colective cu spațiu comercial la parter și cu un regim de înălțime P+5E.

2.4 Circulația

Șoseaua Giurgiului este una dintre arterele importante de circulație la nivelul zonei de sud a capitalei, fiind o stradă de categoria a I-a, cu 2 benzi pe sens și cu zonă proprie de tramvai în axul arterei. Aceasta realizează legătura dintre zona Eroii Revoluției și D.N.C.B., Comuna Jilava și orașul Giurgiu prin continuarea cu D.N. 5.

Zona studiată este deservită de transportul în comun prin intermediul Șoselei Giurgiului, principalele mijloace de transport în comun din zonă fiind: linia de autobuz 323 (Universitatea Creștină "Dimitrie Cantemir" - Zețarilor) și liniile de tramvai: 7 (CFR Progresul – Piața Unirii), 11 (Zețarilor- Cartier 16 Februarie), 19 (Complex Comercial Titan - Șura Mare), 25 (CFR Progresul - Depoul Militari). Capătul de linie al mijloacelor de transport în comun, stația Șura Mare, se află în proximitatea terenului.

Cea mai apropiată stație de metrou se află la aproximativ 600 m – stația Eroii Revoluției, aflată pe magistrala de metrou M2 (Berceni – Pipera), care realizează legătura atât cu zona centrală a orașului, cât și cu zona Pipera.

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism, are acces direct atât din Șoseaua Giurgiului, cât și din Strada Pictor Ștefan Dimitrescu.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona de sud a capitalei este în curs de dezvoltare, axându-se în ultimii ani pe dezvoltarea unor ansambluri cu funcțiuni mixte, atât comerciale, cât și rezidențiale.

În zona din care face parte terenul studiat, predomină locuirea individuală și colectivă, precum și funcțiunile mixte (comerț și servicii), inserții dezvoltate recent la inițiativa investitorilor privați.

Densitatea zonei, din punct de vedere al gradului de ocupare cu fond construit, este una medie spre ridicată, cu regim de înălțime variabil de la P+1E la P+5E-10E retras.

2.6 Echipare edilitară și infrastructură

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

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 nr. 907/26566 din 23.08.2019:

- aviz APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92000978 din 04.02.2020;
- aviz E-Distribuție Muntenia nr. 298781023 din 30.01.2020 ;
- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. nr. 314.858.781 din 04.02.2020.RG;
- aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A. nr. 100/05/03/01/0425 din 21.02.2020;
- aviz COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICA BUCUREȘTI S.A. nr. 6572 din 05.02.2020;
- aviz SOCIETATEA DE TRANSPORT BUCUREȘTI S.A. nr. 167185 din 30.01.2020.

Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

Alimentarea cu apă potabilă

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă aflate în administrarea APA NOVA BUCUREȘTI S.A. conform avizului nr. 92000978 / 04.02.2020.

Conform acestui aviz Șoseaua Giurgiului este traversată de o rețea de alimentare cu apă potabilă (Dn 900 mm și Dn 200 mm), la fel ca Strada Pictor Ștefan Dimitrescu (Dn 100 mm).

Zona de protecție sanitară cu regim sever de 3,00 m conform aviz APA NOVA, H.G. 930/2005 (Anexă Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 30) și S.R. 8591/1997 pentru conductele de apă potabilă din Șoseaua Giurgiului și Strada Pictor Ștefan Dimitrescu a fost de asemenea preluată.

Canalizare

Conform aviz emis de APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92000978 / 04.02.2020 rețeaua publică de canalizare este amplasată pe Șoseaua Giurgiului (Dn 50 cm) și Strada Pictor Ștefan Dimitrescu (Dn 30 cm).

Zona de protecție sanitară cu regim sever de 2,00 m conform aviz APA NOVA, H.G. 930/2005 (Anexă Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 30) și S.R. 8591/1997 pentru conductele de canalizare din Șoseaua Giurgiului și Strada Pictor Ștefan Dimitrescu a fost de asemenea preluată.

Alimentare cu energie electrică

Distribuția de energie electrică în Municipiul București și pe teritoriul studiat este realizată de E-Distribuție Muntenia S.A.

Conform avizului nr. 298781023 / 30.01.2020 zona este străbătută de cabluri electrice subterane conform planșei anexă a avizului.

A fost preluată zona de siguranță și protecție a cablurilor electrice subterane de 0,60 m față de fundații de clădire, conform Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice N.T.E. 007/08/00, Tabelul 5 – Distanțe de siguranță ale cablurilor pozate în pământ față de diverse rețele, construcții sau obiecte.

Alimentarea cu gaze naturale

DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. furnizează gaze naturale la nivelul Municipiului București. Astfel din avizul nr. 314.858.781 / 04.02.2020.RG au fost obținute informațiile cu privire la rețeaua de distribuție a gazelor naturale în zona studiată.

Conform acestora Șoseaua Giurgiului și Strada Pictor Ștefan Dimitrescu sunt străbătute de conducte de gaze naturale (PE - DN 180 mm) subterane, de presiune redusă, dar acestea sunt cuprinse în programul amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale la presiune medie.

Astfel a fost preluată zona de siguranță a conductei de gaze naturale medie presiune 2,00 m față de generatoarea exterioară a conductei, conform Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, N.T.P.E.E. aprobat prin Ordinul A.N.R.E. 89/2018, Tabelul 1 – Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații.

Telecomunicații

Informații privind infrastructura de telecomunicații existentă au fost transmise prin avizul nr. 100/05/03/01/0425 din 21.02.2020 și planul anexat acestuia.

Avizul menționează că lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

A fost preluată zona de siguranță și protecție a cablurilor de telecomunicație subterane de 0,60 m față de fundații de clădire, conform S.R. 8591/1997.

Transport Public

Conform avizului SOCIETATEA DE TRANSPORT BUCUREȘTI STB S.A. nr. 167185 din 30.01.2020 pe Șoseaua Giurgiului funcționează mijloace de transport în comun (autobuze și tramvaie), S.T.B. are în concesiune linii de tramvai, iar în trotuare, stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie. Fundațiile stâlpilor S.T.B. S.A. pentru susținerea rețelelor de contact tramvaie ocupă în trotuar, la limita de proprietate, un spațiu de 1,65 x 1,65 x 1,90 m.

2.7 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 vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 4, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 150/23.11.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate - extras conform **P.U.G. Municipiul București**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015.

Conform **P.U.G. Municipiul București**, imobilul este cuprins în **M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;**

- **P.O.T. max. = 70%**, cu posibilitatea acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) .
- **C.U.T. max. = 3**
- **R. H. max. = P+14E**
- **H. max. = 45 m.**

3.2 Valorificarea cadrului natural

Parcul Carol, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul B-II-a-A-19016, și Parcul Tineretului sunt unele dintre cele mai importante zone verzi din sudul capitalei.

Acestea sunt utilizate pentru agrement, pescuit sportiv și sporturi nautice, reprezentând unul dintre atuurile cartierelor învecinate, fiind locul preferat de relaxare al locuitorilor.

Imobilul propus prin prezenta documentație de urbanism este situat în vecinătatea acestora, la numai 850 m de cea mai apropiată intrare în Parcul Tineretului, iar elementele de cadru natural favorizează soluția de dezvoltare propusă, cea de locuințe colective cu regim de înălțime P+5E cu spațiu comercial și parcare la parter.

3.3 Modernizarea circulației

Accesul pietonal pentru locuitorii imobilului și cel auto pentru utilizatorii spațiului comercial se va realiza din Strada Pictor Ștefan Dimitrescu, stradă care are un profil de 22,30 metri.

Accesul pietonal pentru spațiile comerciale și accesul auto pentru aprovizionarea spațiului comercial, se va realiza din Șoseaua Giurgiului, arteră care are un profil curent de 28,40 metri.

3.4 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru construirea unui imobil de locuințe colective P+5E cu spațiu comercial și parcare la parter, dezvoltat pe terenul identificat cu numărul cadastral 219230. Aceasta servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul cu suprafață măsurată de 362 mp.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D., în scopul construirii unui imobil locuințe colective P+5E cu spațiu comercial și parcare la parter.

BILANȚ TERITORIAL					
Teren care a generat P.U.D					
Nr. crt.	Denumire	EXISTENT conform P.U.G. Mun. București		PROPUȘ conform P.U.D.	
		Suprafață mp	%	Suprafață mp	%
1	Suprafață teren	362,00	100	362,00	100
2	Suprafață construită la sol maximă	-	-	217,2	-
3	Suprafață desfășurată maximă	-	-	1086	-
4	P.O.T. maxim	-	70	-	60
5	C.U.T. maxim	3		3	
6	H. maxim	45,00 m		21,00 m	
7	R. H. maxim	P+14E		P+5E	
8	Suprafață spații verzi	-	20	72,4	20
9	Accese Alei Parcări	-	10	72,4	20

Indicatori urbanistici propuși

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte - teren N.C. 219230.

P.O.T. propus = 60%

C.U.T. propus = 3,00

Regim de înălțime: P+5E

H. maxim = 21,00 m

Regimul de construire pentru imobilul propus este izolat, construcția fiind retrasă de la limitele de proprietate ale terenului astfel:

- față de aliniament principal – Șoseaua Giurgiului – clădirea se va retrage minim 1,70 m (preluând astfel retragerea clădirii existente – P+5E din nordul terenului)
- față de aliniamentul secundar – Strada Pictor Ștefan Dimitrescu – clădirea se va retrage la nivelul parterului minim 2,00 m;
- față de limita laterală – nord – clădirea se va retrage minim 3,00 m;
- față de limita laterală – est – clădirea se va retrage minim 5,00 m.

Accese și parcaje

Accesul pietonal pentru riverani se va realiza din Strada Pictor Ștefan Dimitrescu.

Soluția propusă în vederea staționării autovehiculelor, prevede locurile de parcare aferente spațiului comercial, în cadrul incintei studiate și în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare pentru riverani se vor realiza pe un teren adiacent investiției situat pe Strada Padeșu, nr. 2D – teren N.C. 211925, la aproximativ 150 m.

Accesul pietonal pentru spațiul comercial de la parter și accesul auto pentru aprovizionarea acestuia se vor realiza din Șoseaua Giurgiului, iar cel auto pentru utilizatorii spațiului comercial se va realiza din strada Pictor Ștefan Dimitrescu. Accese auto se vor realiza cu bordură coborâtă.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L., E-Distribuție Muntenia, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICA BUCUREȘTI S.A., SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC BUCUREȘTI S.A.

Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

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 mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

DATA: FEBRUARIE 2021

Întocmit,

urb. Suzana Elena GAȘPAR
urb. Gerorge-Cornel ȚIGĂNILĂ
urb. Ioana Daniela ROȘIORU



Șef proiect:

urb. Andra-Filofteia ZAMFIR

