**P.U.D.-PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.; CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE

**BUCURESTI- SECTOR 4**

2022

1. **FOAIE DE GARDĂ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **NUMĂR PROIECT:** |  37/2022 |
| **DENUMIREA LUCRĂRII:** | Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.; CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE |
| **FAZA:**  | P.U.D. |
| **LOCALITATEA:**  | Bucuresti, Sector 4, Calea Serban Voda, nr.104 |
| **BENEFICIAR:** | PERICLEANU-GRIGORE IONPERICLEANU-GRIGORE MARIA |
| **PROIECTANT GENERAL:** | S.C. AVANGARDE STUDIO AURA S.R.L |
| **COLECTIV DE ELABORARE :** |  |
| ***SEF PROIECT:***  | Arh. Alexandra FagaraseanuArh.Urb.Aurelia Huluba |
| ***PROIECTAT:*** | Urb. Ioana-Ramona Zanfir |

1.
2. **BORDEROU**

#### PIESE SCRISE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **pagina/nr.file** |
| 1. | FOAIE DE CAPĂT ŞI PREZENTARE | 1/1 |
| 2. | borderou | 2/1 |
| 3. | memoriu DE URBANISM | 4/12 |

1. **PIESE DESENATE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **nr. Planşă** |
| 1. | **incadrare in pug bucuresti si puz zona de sud a sectorului 4** | 1 |
| 2. | **situaŢie existentĂ** – zonificare funcŢionalĂ, cĂi de comunicaŢiI, REŢELE tehnico-edilitarE, restricŢii tehnice | 2 |
| 3. | **reglementĂri FUNCŢIONALE** – zonificare funcŢionalĂ, cĂi de comunicaŢiI, restricŢii tehnice | 3 |
| 4. | **CIRCULATII** – cĂi de comunicaŢiI | 4 |
| 5. | **REGIM juridic** - regim juridic al proprietĂŢilor Şi obiective de interes public | 5 |
| 6. | **Retele tehnico-edilitare** | 6 |
| 7. | **Exemplificare –** ilustrativ  | 7 |

Cuprins:

[**CAPITOLUL I - INTRODUCERE** 4](#_Toc458409939)

[1.1. Date de recunoaștere a documentației 4](#_Toc458409940)

[1.2. Obiectul lucrarii 4](#_Toc458409941)

[**CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:** 4](#_Toc458409942)

[2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate 4](#_Toc458409943)

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D......................................................................................5

[**CAPITOLUL II – SITUATIA EXISTENTA:** 5](#_Toc458409942)

[3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie 6](#_Toc458409944)

[3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati 6](#_Toc458409945)

[3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere 6](#_Toc458409946)

[3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic 6](#_Toc458409947)

[3.5.Destinatia cladirilor 6](#_Toc458409948)

[3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor 6](#_Toc458409949)

[3.7.Concluziile studiului geotehnic 6](#_Toc458409944)

[3.8.Accidente de teren 6](#_Toc458409945)

[3.9.Adancimea apei subterane 6](#_Toc458409946)

[3.10.Paramentrii seismici caracteristici zonei 6](#_Toc458409947)

[3.11.Analiza fondului construit existent 6](#_Toc458409948)

[3.12.Echipare existenta 6](#_Toc458409949)

[**CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:** 7](#_Toc458409950)

[4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program 7](#_Toc458409951)

[4.2.Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor 7](#_Toc458409952)

[4.3.Principii de compozitie 7](#_Toc458409953)

[4.4.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice) 7](#_Toc458409954)

[4.5.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei 8](#_Toc458409955)

[4.6.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi 10](#_Toc458409956)

[4.7.Regimul de construire 10](#_Toc458409957)

[4.8.Coeficientul de utilizare a terenurilor 10](#_Toc458409958)

[4.9.Asigurarea utilitatilor 10](#_Toc458409959)

[**CAPITOLUL V –CONCLUZII:** 12](#_Toc458409960)

**memoriu plan urbanistic de detaliu**

# **CAPITOLUL I - INTRODUCERE**

## Date de recunoaștere a documentației

|  |  |
| --- | --- |
| **DENUMIREA LUCRĂRII:** | Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.; CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE |
| **BENEFICIAR:** | PERICLEANU-GRIGORE IONPERICLEANU-GRIGORE MARIA |
| **PROIECTANT GENERAL:** | S.C. AVANGARDE STUDIO AURA S.R.L.ADRESA : CALEA DUDESTI, NR. 188, BLOC C, ETAJ 7, AP. 60, SECTOR 3, BUCURESTI.DATE DE IDENTIFICARE :J40/12871/27.09.2019,CUI 41694147 |
| **DATA ELABORĂRII:** | IAN. 2022 |

## Obiectul lucrarii

Prezenta documentaţie serveşte la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora pe o suprafaţă de 753,00 mp din acte si 759,00 mp din masuratori. Suprafaţa care a generat P.U.D. - ul, compusă din terenul situat în Bucuresti, Sector 4, Calea Serban Voda , nr.104, aparţinând sotilor Pericleanu-Grigore Ion si Pericleanu-Grigore Maria.

 Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui imobil de locuinte-C1 si a unui spatiu administrativ- C2. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din urmatoarele puncte de vedere:

1. Amplasamentul are premise de dezvoltare, functiunea de locuinte si servicii complementare.

2. Terenul este amplasat în Bucuresti, Sector 4 accesul în zona propusă a fi destinata construcţiilor, se face prin Calea Serban Voda.

3. Executarea construcţiilor se face cu forţa de muncă şi materiale produse în România.

4. Realizarea unor construcţii pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanţi autorizaţi cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele şi normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in intravilan.Potrivit reglementarilor din P.U.G.-ul Municipiului Bucuresti a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, imobilul este situat in CA2-subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Folosinta actuala a terenului intravilan si constructii.

#

# **CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:**

## 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

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

Potrivit reglementarilor din **P.U.G.-ului Municipiului Bucuresti** a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, amplasamentul este inclus in zona CA2-subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Folosinta actuala a terenului intravilan si constructii.

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

-nu este cazul

 **CAPITOLUL III –SITUATIA EXISTENTA:**

## 3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul pietonal si carosabil la terenul ce a generat P.U.D.-ul se face la prin Calea Serban Voda. Terenul este situat intr-o zona bine deservita de servicii conexe locuirii (birouri, servicii, sanatate).

## 3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati

 Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Detaliu are o formă neregulată şi o suprafaţă de 753,00 mp din acte si 759,00 mp din masuratori şi se găseste amplasat în municipiul Bucuresti, Sector 4, Calea Serban Voda, nr. 104, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

Nord-proprietate privata, NC 2016904, exista 4 imobile:

- C1- la o distanta de minim 7.85m, cu functiunea de locuinte colective, Rh-P+1

- C2- la o distanta de minim 11.20m, cu functiunea de locuinta individuala, Rh-P+1

- C3- construita pe limita de proprietate, cu functiunea de locuinta individuala, Rh- P+1

- C4- la o distanta de minim 9.75m, cu functiunea de locuinta individuala, Rh-P+1

Est-Calea Serban Voda (acces auto si pietonal)

Sud- proprietate privata, NC 215137, exista 2 imobile:

C5- la o distanta de minim 10.80m, cu functiunea de locuinte colective, Rh-P+1

C6- la o distanta de minim 9.20m, cu functiunea de locuinte colective, Rh-P

Vest- proprietate privata, NC 209820

 Terenul cuprins în P.U.D. se găseşte pe un teren în prezent aflat în intravilanul municipiului Bucuresti.

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

In prezent, pe teren s-au desfasurat lucrari de demolare a doua constructii in stare avansata de degredare. Pentru acestea a fost obtinuta Autorizatia de Demolare nr. 665/31459 din 16.12.2020. In urma efectuarii demolarii, s-a constatat necesitatea de punere in siguranta a cladirilor invecinate prin construirea infrastructurii viitoarei cladiri propuse- lucrari autorizate cu Autorizatia de construire nr. 263/45076 din 24.08.2021- lucrari ce sunt in curs de executare.

## 3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

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

## 3.5.Destinatia cladirilor

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

•Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.G. Bucuresti zona se afla in subzona CA2-subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

## 3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor:

 Pentru zona propusă în suprafata de 753,00 mp din acte si 759,00 mp din masuratori s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (loturile pe care urmeaza sa fie amplasate locuintele propuse)

## 3.7.Concluziile studiului geotehnic

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat se afla in perimetrul marii unitati denumita “Platforma Moesica”.

Amplasamentul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiuni sedimentare (pleistocen superior) reprezentate de depozite loessoide (argile prafoase nisipoase, prafuri argiloase nisipoase) apartinand Campului Vlasiei si nisipuri si pietrisuri aluvionare ale terasei Dambovitei.

## 3.8.Accidente de teren

Analiza efectuată la nivel municipal, pe baza datelor obţinute de la Comisia Municipala de apărare împotriva inundaţiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

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

Terenul amplasament studiat, nu se afla intr-o zona cu panta, posibilitatea microaccidentelor la alunecari de teren este nula.

## 3.9.Adancimea apei subterane

Adancimea la care se gaseste panza de apa freatica variaza in functie de caracteristicile reliefului si a depozitelor acvifere. Spre nord in lunca Dambovitei, apele freatice se gasesc intre 0 si 3m, iar in zona de interfluviu, partea centrala si de sud, intr 7 si 30m.

## 3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, zonarea valorilor de varf ale acceleratiei orizontale a terenului pentru proiectare la cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, amplasamentul cercetat, conform P100/1-2014, se incadreaza in zona seismica cu ag=0.30g si perioada de control Tc=1.6sec.

## 3.11.Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este format preponderent din locuinte individuale cu regim de inaltime mediu si constructii in stare buna si medie.

## 3.12.Echipare existenta

**•Alimentarea cu apa potabilă**

Amplasamentul studiat beneficiaza de sistem public de alimentare cu apa potabila.

**• Canalizarea apelor uzate menajere**

În momentul de faţă zona este dotata cu sistem public de canalizare.

**• Alimentare cu energie termică**

Zona beneficiaza de agent termic.

Reteaua de termoficare cu terenurile si constructiile aferente, apartin Patrimoniului Public al Municipiului Bucuresti, Compania Municipala Termoenergetica Bucuresti-S.A., fiind administratorul acestora;

**• Alimentare cu gaze naturale**

Zona beneficiaza de alimentare cu gaze naturale.

**• Alimentarea cu energie electrică**

Zona este alimentată din staţii de transformare racordate la Sistemul Energetic Naţional.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localităţile sunt de tip aerian şi subteran (in zona centrala a localitatilor). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reţeaua locală de distribuţie de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian şi subteran (în zona centrală a orasului). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reţeaua de distribuţie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale orasului. Reţeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de beton destinaţi reţelelor de joasă tensiune.

Zona studiată în P.U.D. este în apropiere de reţeaua locală de distribuţie de joasă tensiune.

**• Telecomunicaţii**

Reţeaua de telecomunicaţii a municipiului Bucuresti se compune din centrale telefonice care asigură legaturi urbane, interurbane şi internaţionale.

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

#  **CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:**

## 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

**Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:**

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

- amplasamentul este situat în intravilan, iar tendinţa de dezvoltare în această zonă este mixta, locuire, servicii si birouri.

 - zona dispune de reţelele electrice, de alimentare cu apă şi canalizare şi de telecomunicaţii ;

- actualmente situaţia drumurilor de incinta este buna, terenul fiind amplasat în vecinatatea arterelor importante ale Bucurestiului .

-accesibilitate crescuta prin Calea Serban Voda.

**Oportunitatea investitiei**

Planul Urbanistic General al municipiului Bucuresti – a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012 reglementează suprafaţa de teren studiată zona se afla in subzona CA2-subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafaţă de 753mp (759mp), ce are ca scop realizarea unui imobil cu destinatia de locuinte colective, cu regim de inaltime S+P+4E-C1 si realizarea unui spatiu administrativ , cu regim de inaltime P+1Er-C2 ce va fi amplasat la strada, aliniat la aliniment pentru a inchide frontul stradal.

4.2.Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor

Prin solutia de fata se propune realizarea unui imobil cu destinatia de locuinte colective, cu regim de inaltime S+P+4E-C1 si realizarea unui spatiu admnistrativ , cu regim de inaltime P+1Er-C2 ce va fi amplasat la strada, aliniat la aliniment pentru a inchide frontul stradal. Atat accesul carosabil cat si cel pietonal se va realiza din Calea Serban Voda.

## 4.3.Principii de compozitie

 Din punct de vedere compozitional imobilul se va incadra inainte de toate in scara zonei. Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime mic al imobilului propus.

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

Solutia de circulatii propuse este astfel : accesul in zona in care se afla amplasamentul se realizeaza Bd Dimitrie Cantemir. Pornind de la cerinţa Legii nr. 43/1957şi a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale şi având în vedere necesitatea preluării circulaţiei pietonele şi a asigurării unui traseu pentru reţele, accesul in zona se va realiza prin Calea Serban Voda.

Accesul auto se vor realiza prin Calea Serban Voda.

Accesul pietonal se vor realiza prin Calea Serban Voda.

Stationarea autovehiculelor :

Pentru locuinte se prevede in regulamentul general al municipiului Bucuresti :

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

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

Pentru amplasamentul propus se vor realiza 10 locuri de parcare, din care 8 locuri vor fi amplasate in parcarea subterana si cele 2 locuri ramase vor fi aplasate in garajul aflat la parter.

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

Impactul investiţiei asupra mediului se imparte în :

* Impact ce are loc în timpul realizări ansamblului propus;
* Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată şi va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot şi vibratii. Aceste efecte sunt însă, temporare.În timpul exploatării, factori ca zgomotul şi emisia de agenti poluanti, deşi reduşi trebuiesc estimati.

* **Poluarea aerului**

**Faza de construcţie a clădirilor şi a căilor rutiere aferente ansamblului**

Calitatea aerului va fi foarte puţin afectata de funcţionarea maşinilor şi utilajelor care sunt utilizate la construcţii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eşapament ce conţin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum şi alte substanţe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenţi poluanţi este dispersată în atmosferă, fiind totuşi nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se foloseşte un numar redus de maşini şi utilaje necesare construcţiei ansamblului.

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

**Faza de exploatare a ansamblului**

Efectul produs de autovehicolele ce asigură transportul persoanelor este redus, intrucat traficul va fii ocazional .

**Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansambului ansamblu sunt :

* + semnalizarea acustica;
	+ transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. ( nivel redus).
	+ **Poluarea apei de suprafaţă şi a pânzei de apă freatică**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizică, radiologică a apei de suprafaţă şi a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenţi patogeni sau germeni de fermentaţie.

Apele reziduale ce conţin poluanţi biologici se tratează în mod special şi din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

* + **Poluarea solului**

**Faza de constructie ansamblului**

Definitor la impactul asupra solului :

* + evitarea poluării cu substanţe petroliere sau alte substante nocive ;
	+ pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcţii se va face în spaţii clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
	+ amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
	+ terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redate detinatorilor in stare initiala.

**Faza de exploatare a ansamblului**

* + **poluarea cu apă** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute reţele de canalizare si o statie de epurare;
	+ **acumulări de zapadă** : configuraţia terenului unde va fi amplasat ansamblul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranţa circulaţiei rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecţie ca realizarea unei plantaţii de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
	+ **poluarea chimică** : nu se vehiculeaza substante chimice ;
	+ **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează materiale radioactive ;
	+ **poluarea biologică :** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere ( care se trateaza separat ) si a grupurilor sanitare ( in acest caz folosindu-se retele de canalizare ).
	+ **Deşeurile**

**Faza de constructie a ansamblului**

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri ( beton, metal,lemn, hartie,plastic, textile etc. ) e posibli sa rezulte din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte,profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie,fitinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

* + deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 3 al municipiului Bucuresti. Se va avea in vedere reducerea cantitatii de deseuri si refolosirea acolo unde este cazul, precum si reciclarea deseurilor.

**Faza de exploatare a ansamblului**

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 4 al municipiului Bucuresti, in baza unui contract de prestari servicii. Prioritatile trebuie sa fie reducerea cantitatii de deseuri si refolosirea materialelor ; pentru deseurile ramase, acestea vor fi sortate si evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bucuresti catre platforme de depozitare a deseurilor, sau preferabil, catre platforme de reciclare.

* **Afectarea biodiversitatii**

**Faza de constructie a ansamblului**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare a ansamblului**

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

* **Arii protejate**

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

## 4.6.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

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

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

- plantatii de protectie de-a lungul arterelor de circulatie şi a incintei

## 4.7.Regimul de construire

P.O.T. maxim 32.80%

## 4.8.Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. maxim= 1.5 mp ADC/mp teren

## 4.7.Regimul de construire

P.O.T. maxim 32.80%

C.U.T. maxim- 1.5 mp ADC/mp teren

Rh max. = corp C1-S+P+4E

H max. Atic= 16.00m

 = corp C2- P+1Er

H max. Cornisa= 9,60m

##  4.8.Bilant territorial


## 4.9.Asigurarea utilitatilor

* **Alimentarea cu apa potabilă**

 Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitatile de servicii si productie;

- udatul spaţilor verzi;

- curatarea drumurilor de incinta;

- excedentul de apa va fi directionat si preluat de sistemul public de canalizare.

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

* **Canalizarea apelor uzate**

Apele epurate menajere vor fi preluate de la instalaţiile sanitare interioare şi dirijate spre reţeaua publica de canalizare a municiului Bucuresti.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apă se va face pe baza unui proiect de execuţie întocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei şi normativelor în vigoare, precum şi a avizelor necesare.

* **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafaţă acoperişurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafaţa terenului si pe platformele betonate.Panta naturală a terenului permite scurgerea si colectare excesului apelor pluviale prin rigole si separatoare de hidrocarburi in sistemul public de canalizare .

* **Alimentare cu energie termică şi gaze naturale**

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

* **Alimentare cu energie electică**

 Alimentarea cu energie electrică a noilor construcţii se propune a se face din reţeaua de medie tensiune ce alimenteaza platforma indsutriala. Pentru noii consumatori se poate realiza branşarea la reţeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în masura in care reţeaua existentă o permite, şi cu acordul deţinătorului, şi în continuare în sistem L.E.S. pe trama stradală existenta în cadrul platformei industriale, până la zona destinată construcţiilor. Soluţia de alimentare cu energie electrică va trebui să aiba în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant şi sigur.

Printre acestea enumerăm :

-alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuşi de standardele naţionale ;

-postul de transformare va fi de tip construcţie de zidărie (PCZ) şi va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveşte ;

-racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încat să permită o mai mare variatie a cantităţii de energie electrică consumată de abonat ;

-puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

* + **Iluminatul public**

Conform avizului Agentiei pentru protectia mediului va fi prevazut iluminat public prin stâlpi cu flux de lumina 3,70/m sau corpuri de iluminat tip « pitic »ce nu vor permite luminari puternice.

* + **Telecomunicaţii**

Reţeaua locală se va extinde pe toate constructiile ce necesita astfel de dotari.

Racordul telefonic al zonei la reţeaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM şi care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucureşti.

#  **CAPITOLUL V – CONCLUZII:**

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

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

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

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

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

**INTOCMIT,**

 **Urb. Ioana-Ramona Zanfir**

**VERIFICAT,**

**Arh. Alexandra Fagaraseanu**

 **Arh.Urb.Aurelia Huluba**