

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

Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.;  
consolidare, modificari interioare, modificari  
exterioare, reabilitare termica si supraetajare  
constructii existente

**BUCURESTI- SECTOR 4**

**FOAIE DE GARDĂ:**

|                            |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NUMĂR PROIECT:</b>      | 47/2017                                                                                                                                                         |
| <b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b> | Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.; consolidare, modificari interioare, modificari exterioare, reabilitare termica si supraetajare constructii existente |
| <b>FAZA:</b>               | P.U.D.                                                                                                                                                          |
| <b>LOCALITATEA:</b>        | Bucuresti, Sector 4, Str. Elena Cuza, nr.31                                                                                                                     |
| <b>BENEFICIAR:</b>         | S.C. RADINC S.R.L.                                                                                                                                              |
| <b>PROIECTANT GENERAL:</b> | S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L                                                                                                                                   |

**COLECTIV DE ELABORARE :**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| <b>SEF PROIECT:</b> | Arh. Alexandra Fagaraseanu<br>Arh.Urb.Aurelia Huluba |
| <b>PROIECTAT:</b>   | Urb. Ioana-Ramona Zanfir                             |

## BORDEROU

## PIESE SCRISE

|    |                              | <b>pagina/nr.file</b> |
|----|------------------------------|-----------------------|
| 1. | FOAIE DE CAPĂT ȘI PREZENTARE | 1/1                   |
| 2. | BORDEROU                     | 2/1                   |
| 3. | MEMORIU DE URBANISM          | 4/12                  |

## PIESE DESENAȚE

|    |                                                                                                                      | <b>nr. Planșă</b> |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. | <b>INCADRARE IN PUG BUCURESTI SI PUZ ZONA DE SUD A SECTORULUI 4</b>                                                  | 1                 |
| 2. | <b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b> – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚII, REȚELE TEHNICO-EDILITARE, RESTRICȚII TEHNICE | 2                 |
| 3. | <b>REGLEMENTĂRI FUNCȚIONALE</b> – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚII, RESTRICȚII TEHNICE                     | 3                 |
| 4. | <b>CIRCULATII</b> – CĂI DE COMUNICAȚII                                                                               | 4                 |
| 5. | <b>REGIM JURIDIC</b> - REGIM JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR ȘI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC                                | 5                 |
| 6. | <b>RETELE TEHNICO-EDILITARE</b>                                                                                      | 6                 |
| 7. | <b>EXEMPLIFICARE</b> – ILUSTRATIV                                                                                    | 7                 |

## Cuprins:

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

## MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CAPITOLUL I - INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

|                            |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b> | Elaborare documentatie de urbanism P.U.D.; consolidare, modificari interioare, modificari exterioare, reabilitare termica si supraetajare constructii existente                |
| <b>BENEFICIAR:</b>         | S.C. RADINC S.R.L.                                                                                                                                                             |
| <b>PROIECTANT GENERAL:</b> | S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.<br>ADRESA : CALEA DUDESTI, NR. 188, BLOC C, ETAJ 7, AP. 60, SECTOR 3, BUCURESTI.<br>DATE DE IDENTIFICARE :J40/12172/13.09.2019,<br>CUI 35253014 |
| <b>DATA ELABORĂRII:</b>    | Sept. 2020                                                                                                                                                                     |

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 263,00 mp din acte si 280 mp din masuratori. Suprafața care a generat P.U.D. - ul, compusă din terenul situat în Bucuresti, Sector 4, Str. Elena Cuza , nr.31, aparținând S.C. RADNIC S.R.L..

Pe zona care face obiectul studiului, se propune supraetajarea constructiilor existente C1 si C2. Constructia C1 va adaposti functiunea de locuinta cu un regim final de Sp+P+1E+M si constructia C2 cu functiunea de birouri cu regim de final de inaltime P+1E+M. 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 construcțiilor, se face prin str. Elena Cuza si respectiv Strada Vitejescu.
3. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.
4. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in intravilan.Potrivit reglementarilor din P.U.G.-ul Municipiului Bucuresti a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, pentru zona respectiva sunt prevazute locuinte. Categoria de folosinta actuală a terenului este de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara zonei de protectie-UTR L1a.

### CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:

#### **2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate**

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

Potrivit reglementarilor din **P.U.G.-ului Municipiului Bucuresti** a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, amplasamentul este inclus in zona L1a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

## **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 strada Vitejescu si Strada Elena Cuza. Terenul este situat intr-o zona preponderent ocupa de functiuni de locuinte.

### **3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Teritoriul analizat in Planul Urbanistic Detaliu are o formă neregulată și o suprafață de 263,00 mp din acte si 280,00 mp din masuratori și se găsește amplasat în municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. ELENA CUZA, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

- la est - proprietate privata
- la nord – Strada Vitejescu
- la vest - Strada Elena Cuza
- la sud - proprietate privata avand numarul cadastral 204174

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

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

Terenul studiat are amplasate doua constructii:

1. Constructia 1 avand numar cadastral 207359-C1, destinatia constructii de locuinte, cu o suprafata construita la sol de 72 mp si un regim de inaltime de Sp+P+1E+M.
2. Constructia 2 avand numar cadastral 207359-C2, destinatia constructii de birouri cu o suprafata construita la sol de 81 mp si un regim de inaltime de P+1E+M.

### **3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic**

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

### **3.5.Destinatia cladirilor**

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

•Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.G. Bucuresti zona se afla in subzona L1a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

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

Pentru zona propusă în suprafata de 263 mp din acte si 280 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 semi-individuale)

### **3.7.Concluziile studiului geotehnic**

Subsolul este alcatuit dintr-o cuvertura de pietrisuri si nisipuri cu structura torentiala si acoperite cu o manta de depozite solide cu grosimi in jur de 10m, contine o bogata panza de apa freatica.

### **3.8.Accidente de teren**

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

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

### **3.9.Adancimea apei subterane**

Adancimea la care se gaseste apa este de -5,00 m sub CTN.

### **3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei**

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

### **3.11.Analiza fondului construit existent**

Fondul construit existent este format preponderent din 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 față zona este dotata cu sistem public de canalizare.

#### **• Alimentare cu energie termică**

Zona nu beneficiaza de agent termic.

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

#### **• Alimentare cu gaze naturale**

Amplasamentul nu beneficiaza de alimentare cu gaze naturale.

#### **• Alimentarea cu energie electrică**

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

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

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

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

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

• **Telecomunicații**

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

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

## **CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:**

### **4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

#### **Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:**

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

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

#### **Oportunitatea investitiei**

Planul Urbanistic General al municipiului Bucuresti – a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012 reglementează suprafața de teren studiată zona se afla în subzona L1a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafață de 263 mp (280 mp), ce are ca scop supraetajarea constructiilor existente C1 si C2. Constructia C1 va adăposti funcțiunea de locuinta cu un regim final de Sp+P+1E+M si constructia C2 cu funcțiunea de birouri cu regim de final de inaltime P+1E+M. Se propune încadrarea în L1a’- subzona locuintelor individuale si birouri cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

### **4.2.Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor**

Prin solutia de fata se propune supraetajarea constructiilor existente C1 si C2. Constructia C1 va adăposti funcțiunea de locuinta cu un regim final de Sp+P+1E+M si constructia C2 cu funcțiunea de birouri cu regim de final de inaltime P+1E+M .Accesul pietonal si carosabil se va realiza de pe Strada Vitejescu, iar un al doilea acces pietonal din Strada Elena Cuza. Construcția C1 este amplasata pe aliniament atat de-a lungul Strazii Vitejescu, cat si de-a lungul Strazii Elena Cuza, iar constructia C2 este alipita la calcan pe laturile sud si est.

### **4.3.Principii de compozitie**

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

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

Solutia de circulatii propuse este astfel : accesul în zona în care se afla amplasamentul se realizeaza Bd Dimitrie Cantemir. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1957și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care



prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, accesul în zona se va realiza prin Strada Elena Cuza și Strada Vitejescu.

Accesurile auto se vor realiza prin Strada Vitejescu și Strada Elena Cuza.

Accesurile pietonale se vor realiza prin Strada Vitejescu și Strada Elena Cuza.

Stationarea autovehiculelor :

Pentru locuințe se prevede în regulamentul general al municipiului București :

-un loc de parcare la suprafața mai mică de 100 mp

- cel puțin 2 locuri de parcare la o suprafață desfasurată mai mare 100mp

#### **4.5.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Impactul investiției asupra mediului se împarte în :

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

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

- **Poluarea aerului**

- Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente ansamblului**

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

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

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

- Faza de exploatare a ansamblului**

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

- Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansamblului ansamblu sunt :

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

( nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

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

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

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

- **Poluarea solului**

- Faza de construcție ansamblului**

Definitor la impactul asupra solului :

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

#### **Faza de exploatare a ansamblului**

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

#### **• Deșeurile**

#### **Faza de construcție a ansamblului**

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

Alte deșuri care pot rezulta :

- deșuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe santier.

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

#### **Faza de exploatare a ansamblului**

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

#### **• Afectarea biodiversității**

#### **Faza de construcție a ansamblului**

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

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

#### **Faza de exploatare a ansamblului**

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

- **Arii protejate**

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

#### **4.6.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

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

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

#### **4.7.Regimul de construire**

P.O.T. maxim 55.8%

#### **4.8.Coeфициentul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. maxim= 1.8 mp ADC/mp teren

#### **4.7.Regimul de construire**

P.O.T. maxim 55.8%

C.U.T. maxim- 1.8 mp ADC/mp teren

Rh max. = corp C1-Sp+P+1E+M

= corp C2- P+1E+M

H. maxim cornisa = 6,00 metri

#### 4.8. Bilant territorial

| Criteriu                 | PUG | Existent      | Propus                                                                  |
|--------------------------|-----|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| UTR                      | L1a | L1a           | L1a'                                                                    |
| S teren                  | -   | 263mp (280mp) | 263mp (280mp)                                                           |
| S desfasurata            | -   | 306 mp        | 504,00mp                                                                |
| POT                      | 45% | 55.8%         | 55.8%                                                                   |
| CUT                      | 1,3 | 1,09          | 1,8                                                                     |
| H max.                   | P+2 | -             | Corp C1-max.Sp+P+1E+M<br>Corp C2- max. P+1E+M                           |
| Spatii verzi             | 30% | -             | -                                                                       |
| Accese, Alei,<br>Parcari |     |               | 2 accese pietonale, 2<br>acces auto, 2 parcari<br>conform HCGMB 66/2006 |

#### 4.9. Asigurarea utilitatilor

- **Alimentarea cu apa potabilă**

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii si productie;
- udatul spațiilor verzi;
- curatarea drumurilor de incinta;
- excedentul de apa va fi directionat si preluat de sistemul public de canalizare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a municipiului Bucuresti . Rețeaua de distribuție a apei potabile se va dezvolta pe toată trama stradală a zonei studiate.

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

- **Canalizarea apelor uzate**

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

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

- **Canalizarea apelor pluviale**

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

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

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

- **Alimentare cu energie electrică**

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

Printre acestea enumerăm :

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

- **Iluminatul public**

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

- **Telecomunicații**

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

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

**CAPITOLUL V – CONCLUZII:**

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

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

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

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

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblului pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise 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**