

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 62
Denumirea lucrării : DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE – C2 ,C3 ,C4,
ELABORARE DOCUMENTATIE PUD, CONSOLIDARE, MODIFICARI
INTERIOARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CORP C1
REZULTAND O CONSTRUCTIE CU REGIM FINAL DE INALTIME
P+2E;
Proiectant general: SC ICEBERG PROIECT 2000 SRL
sos. Dobroesti, Nr. 12, Sector 2, Bucuresti, tel: 021 242 00 37;
0723 558 020;nr. De ordine in Registru Comertului: J40/2763/2009
Data elaborării : 09/2020

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului se întocmește **Planul Urbanistic de Detaliu** consolidare, modificari interioare, extindere, supraetajare corp c1 rezultand o constructie cu regim final de inaltime P+2E, pentru imobilul situat în **Municipiul București, sector 4, strada Simigiului, nr. 21.**

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este a detalia modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturala a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare al terenului; accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice. După aprobarea PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordantă cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorilor.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografică;

La elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu si a Reglementarilor aferente a fost folosit "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

În reglementările PUD se ține cont de prevederile Plan Urbanistic General al Municipiului București - aprobat cu H.C.G.M.B. 269/22.12.2000 și H.C.G.M.B. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.)

Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;

- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:

- Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;

- Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;

- Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;

- Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;

- Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;

- Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;

- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;

- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;

- Ordinul nr. 114 din 2019 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Plan Urbanistic General al Municipiului București - aprobat cu H.C.G.M.B. 269/22.12.2000 zona este încadrată în zona L – subzone L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L1a :

Art. 1 Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Art. 3 Utilizări Interzise

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 5 Caracteristicile parcelelor

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.;

- **clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;**

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea d 15.0 metrider la alinierea clădirilor.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- **pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;**

- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acestela, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Art. 8 Circulații și accese

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- suprafața de spații verzi va reprezenta 30% din suprafața totală a terenului
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 Imprejmuiri

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 45%

Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1.3 mp.ADC/mp. teren. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are acces la **Strada Simigiului** pe latura de sud-est a terenului cu o deschidere de 11.38m.

3.2. Suprafata ocupată, limite și vecinătăți

Terenul destinat investiției are o suprafață totală de **167 mp** (acte), 153 mp din măsuratori fiind înscris în **CF nr. 231992**. Terenul se află în circuitul civil și este situat în partea de sud a intravilanului municipiului București, în Sectorul 4.

Folosinta actuala a terenului este curti constructii.

Vecinătățile terenului sunt :

Nord - Vest: Proprietate private cu funcțiune de locuire; N.C. 203053

Sud - Vest : Proprietate particulară cu funcțiune de locuire; N.C. 204477

Nord - Est : Proprietate particulara cu funcțiune de locuire, N.C.201462

Sud-Est : Strada Simigiului

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic.

Din punct de vedere funcțional, zona are un caracter mixt, nu foarte bine definit, format din locuințe individuale aflate într-o stare avansată de degradare și locuințe individuale și colective noi, cu un alt caracter arhitectural.

Zona a cunoscut o dezvoltare recentă, în ultimii ani, și prezintă construcții cu un stil arhitectural contemporan, dar finisajele și proporțiile variate care nu se încadrează în contextul urban, definesc caracterul zonei ca fiind eterogen.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul este proprietatea persoanelor fizice **SERBAN MARIA** și **MATEESCU SIMONA-GABRIELA**. conform Extrasului de Carte Funciara nr. 16602/12.07.2019 eliberat de OCPI Bucuresti, sector 4. Imobilul este inscris in Cartea Funciara nr. 231992 cu Incheierea nr. 46602/12.07.2019.

3.5. Concluziile studiului geotnic, acclndete de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Terenul este plat, fără declivități și nu cuprinde elemente de cadru natural ce ar putea pune în valoare amplasamentul.

Din punct de vedere climateric zona se află într-o zonă temperat-continentală, având următoarele caracteristici: - zona climatică II, având temperaturile de calcul (iarna-vara) de la – 15 grade Celsius până la + 25 grade Celsius (conform normativ C103/3-97)

- zona eoliana având presiunea de referință a vântului de baza 0,50 kPa (conform Codului de proiectare, indicativ N.P.-082-2004)

- zona de încărcare cu zăpadă, având valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe zăpadă pe sol de 2,5 kN/mp (conform Codului de proiectare, indicativ C.R. 1-1-3-2005)

3.6 Echiparea existentă

În vecinătatea amplasamentului pe care se propune investiția în momentul de față sunt executate rețelele de apă, canalizare, termoficare, electricitate și rețelele de gaz.

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe amplasament este propus un , **consolidarea, modificarea interioara, extindera, supraetajarea corpului C1 rezultand o constructie cu regim final de inaltime P+2** ce va fi deservit de următoarele dotări specifice funcțiunii:

- accese auto si pietonale, drumuri interioare, platforme, parcare supratarana
- spații verzi;
- rețele de incintă;
- bransamente și racorduri la utilități;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformare construcțiilor

Locuința se vanteagra în caracterul zonei atât din punct de vedere arhitectural cât și din punct de vedere functional. Retragerile minime față de limitele terenului se va face în felul următor :

la Nord-Vest : retragere cu minim 1m față de limita proprietăți – se păstrează retragerea

la Sud-Vest : retragere cu minim 3 m față de limita proprietății

la Sud-Est : retragere cu minim 0m față de aliniament – pe aliniament

la Nord - Vest : retragere cu minim 0m față de limita proprietății - se păstrează retragerea

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția viitoare se va încadra în indicii urbanistici propuși prin PUG Municipiul București.

Indicatorii propuși pentru construcție sunt :

Suprafața construită : 75 mp (POT propus 45%)

Suprafața desfășurată 217 mp (CUT propus 1,3)

Regimul maxim de înălțime P+2

Înălțimea maximă 10 m

Indicatorii maximi propusi prin PUG sunt:

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 1,3 mp.ADC/mp. teren

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea construcțiilor pe teren a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți,
- respectarea condițiilor de însorire pentru parcelele învecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;

- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului;

În cadrul proiectului vor fi respectate cerințele temei de proiectare și prevederile diverselor Norme, Normative și Standarde în vigoare în România. Proiectul în forma prezentată a rezultat și în urma recomandărilor factorilor interesați.

4.5. Integrarea și amenajarea noulor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Clădirea nou propusă are un regim de înălțime de P+2 va fi de factură modern și va exprima caracterul programului.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate

Volumetria și înălțimile propuse pentru noile construcții nu depășesc înălțimile specifice ale zonei
Asigurarea locurilor de parcare se va realiza în incinta terenului la nivelul parterului.

Gardul spre strada Simigiului - portile de acces auto și pietonal vor fi compuse din panouri transparente din structura metalică vopsită alb/gri și vor fi dublate de un fard viu.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Acces este din strada Simigiului și nu va influența profilul existent al străzii.

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare cu respectarea normativelor HCGMB 66 din 2006. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei la sol.

Vor fi prevăzute trotuare pentru accesul pietonal în incintă.

4.7. Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuare poluării

Se recomandă reciclarea pe cât posibil a materialelor rezultate în urma demolării

Se recomandă utilizarea materialelor durabile, atât la construcția propusă cât și la amenajarea spațiilor interstițiale.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața propusă de spații verzi va fi de aproximativ 50,10, reprezentând 30% din suprafața parcelei și completat cu amenajări de tip jardinieră sau terasă cu o grosime a solului care să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate

4.10. Asigurarea utilităților

Premisa esențială a proiectului este de a asigura instalațiile necesare, concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim.

Alimentarea cu apă

Alimentare cu apă a investiției se va face de la rețelele SC APA NOVA SA aflate în zona și specificate în planul de situație conform avizului nr.

Alimentarea cu apă se face pentru scopuri igienico-sanitare necesare obiectivului de investiție iar debitul de apă necesar care se va preleva din rețelele existente. Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a investiției se face din punctul de racord (respectiv bransamentul de apă) din conducta existentă pe Strada Simigiului. În căminul de bransament se va monta contorul de apă și doi robineti de sectorizare, situați de o parte și de alta a acestuia. De la punctul de racord va pleca o conducta de PEHD până la camera ACS. Toate rețelele exterioare de alimentare cu apă vor fi realizate din țevă de polietilenă de înaltă densitate, PN10. Conductele vor fi montate într-un pat de nisip necoeziv.

Se vor executa în incintă utilizând la țeava PID dimensionată corespunzător debitelor solicitate. Țeava PID se va monta îngropă la adâncimea de îngheț corespunzătoare normativelor în vigoare așezate pe pat de nisip.

Pe rețelele exterioare se vor amplasa cămine de vizitare/control/golire care să asigure o exploatare judicioasă a acestora.

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 a normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor uzate

Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperiș și o rețea de canalizare a apelor pluviale colectate de pe platforme. Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țeava PVC-KG pentru rețele exterioare pozate sub adâncimea de îngheț, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra. La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de cămine și transportate către rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zonă. Racordare la canalizarea existentă, a rețelei de canalizare menajeră, se va realiza prin căminul de racord menajer CRM. Pentru tratarea apelor uzate posibil infestate cu grăsimi, rezultate din procesele tehnologice, s-au folosit separatoare de grăsimi din beton montate îngropat. După tratarea acestor ape uzate, astfel încât parametrii lor să corespundă conform NTPA 002-2005, vor fi deversate în rețeaua exterioară de canalizare menajeră în conformitate cu avizul emis de **SC APA NOVA SA** cu nr.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării 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 de pe acoperișul clădirii, considerate convențional curate, vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare exterioare, realizată exclusiv în acest scop. Acestea se vor evacua gravitațional la rețelele de apă pluvială realizate în sistem separativ către colectoarele de apă pluviale situate în apropierea obiectivului.

Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate cu ajutorul rețelei de incintă spre un separator de hidrocarburi

cu by-pass. După preepurarea acestora ele se vor evacua gravitațional la rețelele de apă pluvială realizate în sistem separativ către colectoarele de ape pluviale situate în apropierea obiectivului

Pentru preluarea apelor meteorice s-a ținut cont de suprafața acoperișului, frecvența admisă conform STAS 1795, durata ploii de calcul și intensitatea ploii de calcul corespunzătoare.

Alimentare gaze naturale

Alimentarea cu gaz metan a obiectivului din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului nr. 314.854.396 din 30.01.2020 de eliberat de către **DISTRIGAZ SUD REȚELE**.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de **S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.** în conformitate cu avizul nr.

Alimentare cu agent termic

Asigurarea agentului termic se va face prin centrala termica pe gaz. În cazul se dorește racordarea la rețeaua de termoficare se poate face din rețeaua furnizorului conform avizului de principiu eliberat de **RADET** cu numărul

4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

BILANT TERITORIAL			
Criteria	P U G	Existent	Propus
S teren	167 mp	167 mp	167 mp
S construita	-	83 mp	75 mp
S desfasurata	-	83 mp	200 mp
POT	45%	49.70%	45%
CUT	1.3	0.49	1.20
Hmax (m) / Rh max (niveluri)	10m / P+2E	4m / P	10 m/P+2E
Spatii verzi	30.00%	-	50,10 (30%)
Suprafata circulatii auto si pietonale	-	-	41,75 (25%)
TOTAL	167 mp	167 mp	167 mp

5. CONCLUZII

- Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:
- întocmirea proiectului tehnic și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
 - respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
 - respectarea normativelor și legislației în vigoare;
 - realizarea spațiilor verzi necesare construcției;
 - realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice), a parcajelor necesare;
 - evitarea afectării mediului în faza de execuție;
 - utilizarea materialelor de construcție durabile

BENEFICIAR: **SERBAN MARIA**
MATEESCU SIMONA-GABRIELA

P.U.D.- DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE - C2, C3,C4, ELABORARE DOCUMENTATIE PUD,
CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CORP C1 REZULTAND O
CONSTRUCTIE CU REGIM FINAL DE INALTIME P+2E

PROIECTANT: SC ICEBERG PROIECT 2000 SRL

MEMORIU GENERAL

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului,

Intocmit,
Urb. Ispasoiu Liviu-Dumitru



Coordonat,
Urb. Gugu Bogdan

