



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desființare anexe C2, C3, C4, C5, C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E.

STR. GIOVANNI BOCCACCIO NR.6, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Nr. cad. 202202

BENEFICIAR:

PROIECTANT:

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desființare anexe C2, C3, C4, C5, C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, reconfigurare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E.

Adresă amplasament:

Str. Giovanni Boccaccio nr. 6, sector 4, București

BENEFICIAR:

PROIECTANT:

NUMĂR CONTRACT: 12/2022

DATA: 2022



PROIECTANT:

Proiect nr.12/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Desființare anexe C2, C3, C4, C5,C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, reconfigurare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E."

Str. Giovanni Boccaccio nr. 6, sector 4, București

BENEFICIAR:

LISTA DE SEMNĂTURI

Coordonator PUD:

Proiectat:



PROIECTANT:

Proiect nr. 12/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Desființare anexe C2, C3, C4, C5, C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, reconfigurare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E."

Str. Giovanni Boccaccio nr. 6, sector 4, București

BENEFICIAR:

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de încadrare în PUG
- Situație existentă
- Reglementari urbanistice
- Precoordonare rețele edilitare
- Situație juridică
- Ilustrare concept mobilare urbanistică
- Concept Ilustrare volumetrică

PROIECTANT:

Proiect nr. 12/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Desființare anexe C2, C3, C4, C5,C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E."

Str. Giovanni Boccaccio nr. 6, sector 4, București

BENEFICIAR

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : P.U.D. "Desființare anexe C2, C3, C4, C5,C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E." – str. Giovanni Boccaccio nr.6, sector 4, București, Imobil cu nr. cad. 202202

Proiectant: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Beneficiar : GHELMEZ CĂTĂLIN-FLORIAN

Data : 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. pentru autorizarea executării lucrărilor de consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, în vederea realizării unei locuințe individuale cu regim de înălțime Subsol +Parter +2 Etaje.

Prezenta documentație are în vedere stabilirea ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate conform reglementarilor în vigoare.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale tererului;
- Planuri cadastrale sc. 1:500 si 1 :2000 puse la dispoziție de OCPI
- PUG mun. București aprobat prin HCG MB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Zona studiată este situată în zona de sud a municipiului București, în apropierea Parcului Tineretului, zona Orașelul Copiilor. Terenul ce a generat PUD are acces din strada Giovanni Boccaccio și din str. Pictor Ștefan Dimitrescu (fiind situat la intersecția acestor două străzi).

- **Concluziile studiilor de fundamentare**

RIDICAREA TOPOGRAFICA

Pentru Imobilul cu nr.cad. 202202 s-a constatat că există o diferență de suprafață față de datele existente în actele de proprietate. Conform actelor de proprietate terenul are 160 mp, iar în urma măsurătorilor topografice a rezultat o suprafață de 168 mp.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform Studiului geotehnic întocmit de GEOSCAD – CONST SRL, iunie 2022 pentru obiectivul "Desființare anexe C2, C3, C4, C5, C6, elaborare documentație de urbanism PUD, consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E." – str. Giovanni Boccaccio nr.6, sector 4, București, Imobil cu nr.cad. 202202:

- Terenul nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității, acesta nefiind afectat de fenomene fizico-geologice active
- Nu a fost întâlnită apă subterană în foraj
- Presiunea convențională pentru fundație, conform STAS 3300/2-85, este : $P_{conv} = 275 \text{ kPa}$
- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77, este 80-90 cm
- Terenul se înscrie în tipul climatic III, cu indicii de umiditate $I_m = -20 \dots 0$
- Valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, corespunzător stării limită ultime : $ag = 0.30 \text{ g}$ și valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 1.6$
- Categoria geotehnică în care se poate încadra lucrarea este 2, deci cu risc geotehnic "moderat"

În urma efectuării forajului geotehnic și a interpretării rezultatelor analizelor de laborator, s-a stabilit următoarea succesiune litologică a depozitelor pe locație :

0,00 – 1,70 – material de umplutură

1,70 – 3,50 – Praf argilos cafeniu roșcat cu conc.

3,50 – 4,80 Praf argilos cafeniu roșcat cu conc.

4,80 – 6,00 – Praf argilos galben cafeniu roșcat cu interc. Calc.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100 m față de imobile aflate pe această listă.

Terenul reglementat prin prezenta documentație PUD a fost studiat și reglementat prin următoarele documentații urbanism :

- PUG mun. București aprobat prin HCG MB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită.

Terenul ce a generat documentația este situat în subzona « L1a » - subzona pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la terenul ce a generat PUD, se face în prezent din str. Giovanni Boccaccio, dar se poate face și din str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Cele mai apropiate stații de transport în comun sunt situate la intersecția bdul. Constantin Brâncoveanu și Șos. Olteniței :

- La cca 300 m de stația de autobus a liniilor 116, 141, N112 (pe bdul. Constantin Brâncoveanu)
- La cca 500 m de stația de metrou Constantin Brâncoveanu și de stația Constantin Brâncoveanu a liniei de tramvai 1.

Strada Giovanni Boccaccio are un carosabil de 7,0m și trotuare de circa 2,0 m cu vegetație de aliniament.

Strada Pictor Ștefan Dimitrescu, conform măsurătorilor topografice are un carosabil de 6,5 m și trotuare de 2,5 m cu vegetație de aliniament.

În prezent zona de acces auto pe terenul reglementat este amenajată cu bordură țeșită pe str. Giovanni Boccaccio, dar datorită dimensiunilor terenului și anume lățimea acestuia de circa 9,0 m și modul de amplasare a construcției existente pe teren, face imposibilă parcarea unui autovehicul în incinta terenului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul reglementat prin PUD are forma unui paralelogram cu suprafața de 160 mp conform actelor și 168 mp conform măsurătorilor cadastrale. Deschiderea la strada Giovanni Boccaccio este de aproximativ 19 m, iar la str. Pictor Ștefan Dimitrescu de circa 11 m. Terenul este ocupat de 6 corpuri de clădire :

- C1 – locuință, edificată în 1958, AC = 78 mp
- C2 – anexă, AC=8 mp - marchiză
- C3 – anexă, AC=7 mp - baie
- C4 – anexă, AC=7 mp - cămară
- C5 – anexă, AC=11 mp – bucătărie de vară
- C6 – anexă, AC=12 mp - magazie

Terenul reglementat se învecinează cu :

- La **Nord-Vest**: imobil cu nr. cad. 205165, din str. Pictor Ștefan Dimitrescu nr. 80, sector 4, București – proprietate privată
- La **Sud-Vest**: imobil cu nr. cad. 205194, din str. Giovanni Boccaccio nr. 6, sector 4, București - proprietate privată
- La **Nord-Est**: str. Pictor Ștefan Dimitrescu, domeniu public
- La **Sud-Vest**: str. Giovanni Boccaccio, domeniu public

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul reglementat prin prezenta documentație este ocupat de un șase corpuri de clădire cu regim de înălțime parer. Suprafața construită existentă totală este de 123 mp, ocupând 73% din suprafața terenului :

- C1 – locuință, edificată în 1958, AC = 78 mp
- C2 – anexă, AC=8 mp (marchiză)
- C3 – anexă, AC=7 mp (baie)
- C4 – anexă, AC=7 mp (cămară)
- C5 – anexă, AC=11 mp (bucătărie de vară)

- C6 – anexă, AC=12 mp (magazie)

Se propun pentru desființare corpurile C2, C3, C4, C5, C6.

Pentru Corpul de clădire C1 se propun lucrări de consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajare.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este destinată locuirii individuale. Se observă o tendință de înlocuire a fondului construit vechi cu regim de înălțime parter cu construcții destinate locuirii individuale cu regim de înălțime P+1 – P+2+M. În zona adiacentă terenului reglementat prin PUD, în cazul construcțiilor vechi, Procentul de Ocupare al Terenului variază între 30% și 75% chiar dacă prin PUG este reglementat un POT de maxim 45%.

Modul de amplasare a construcțiilor este neomogen, construcțiile fiind amplasate fie izolat, fie cuplat sau înșiruit.

Construcțiile din vecinătatea terenului ce a generat documentația PUD, au un regim de înălțime Parter, fiind destinate locuirii individuale.

Construcțiile noi sunt amplasate retras față de aliniament și au un regim de înălțime de P+1 – P+2.

3.5. Destinația clădirilor

Construcțiile de pe terenurile învecinate sunt destinate locuirii individuale.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Imobil, compus din teren intravilan în S=160 mp (168 mp conform măsurători) și construcții C1-locuință =78 mp, C2 = 8 mp, C3 = 7mp, C4 = 7 mp, C5 = 11 mp, C6 = 12 mp, proprietate particulară conform Contractului de Vânzare autentificat sub nr.85 din 13.01.2022. Imobilul intravilan este înscris în Cartea Funciară nr. 202202 cu nr. cadastral 202202 pentru teren și 202202-C1, 202202-C2, 202202-C3, 202202-C4, 202202-C5, 202202-C6 pentru construcții. Sunt înscrise sarcini- un drept de ipotecă legală în favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA.

Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr.113 din 15.02.2016 și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului: din apele de suprafață și din rețelele subterane. Prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșări pe toată durata de exploatare a construcției.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform Studiu geotehnic întocmit în iunie 2022 de GEOSCAD – CONST SRL pentru imobilul ce se reglementează prin PUD, în forajul executat în amplasament nu a fost întâlnită apă.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Studiu geotehnic întocmit în iunie 2022 de GEOSCAD – CONST SRL pentru imobilul ce se reglementează prin PUD, din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se încadrează în :

- Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale terenului $a_g=0,3 g$
- Valoarea perioadei de control (colț) $T_c= 1,6 sec$

3.11. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizată de un fond construit variat , cu construcții vechi în stare medie sau rea și construcții noi rezultat al înlocuirii fondului construit vechi. Fondul construit vechi est caracterizat de construcții cu regim de înălțime parter cu structură de zidărie.

Construcțiile noi, au un regim de înălțime ce variază între P+1 și P+2, fiind realizate din structură de B.A. și umplutură de zidărie.

Pe terenul învecinat situat pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu nr. 80 și Giovanni Boccacio nr.6A , construcțiile existente cu regim de înălțime parter sunt în stare medie.

3.12. Echiparea existentă

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente atât pe str. Giovanni Boccaccio cât și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

Construcția existentă C1 – este racordată la toate utilitățile menționate mai sus.

Pentru noua construcție se vor face noi solicitări de racordare/ branșare conform legislației în vigoare.

ALIMENTAREA CU APA

Conform Aviz nr. 92212008 din 08.07.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, incinta terenului reglementat este dotată cu branșament de apă potabilă, care este dimensionat la data executării acestuia pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcția existentă.

Pe str. Giovanni Boccaccio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu, există rețea publică de apă potabilă Dn 100 mm.

Branșamentul la apă existent este făcut din str. Giovanni Boccacio.

EVACUAREA APELOR UZATE

Conform Aviz nr. 92212008 din 08.07.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, incinta terenului reglementat este dotată cu racor de canalizare, care a fost dimensionat la data executării acestuia pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcția existentă.

Pe str. Giovanni Boccaccio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu, există rețea publică de canalizare, respectiv conductă Dn 40 cm și Dn30cm.

Racordul la canalizare existent este făcut din str. Giovanni Boccacio.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform Aviz nr. 10248594/10/06/2022 emis de E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA SA, în zona există rețea electrică de distribuție, iar pe terenul reglementat prin PUD există rețele electrice de branșament la rețeau publică de energie electrică.

Instalațiile electrice de existente se vor reloca pe baza unui proiect de eliberare de amplasament, după care se va solicita racordarea la rețeaua existentă pentru noul obiectiv.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 10808/317645582/15.06.2022 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe str. Giovanni Boccaccio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu există rețea de distribuție a gazelor, construcția existentă fiind racordată la rețeau de distribuție de pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Prin lucrările propuse se va reamplasa racordul de gaze naturale și a postului de reglare-măsură.

TELECOMUNICAȚII

Conform aviz nr. 100/05/05/01/0848 din 15.06.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA, lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC

Asigurarea agetului termic pentru construcția existentă se face din surse proprii cu centrală termică cu gaz.

Conform Aviz nr. 52860 din 23.06.2022 emis de COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICA BUCUREȘTI, în zona respectivă avizatorul nu deține rețele de termoficare urbană.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Prevederi urbanistice reglementate

Conform PUG al municipiului București aprobat prin HCL MB nr. 269/2000, având valabilitatea prelungită, amplasamentul se încadrează în subzona « 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).

- POT = 45%
- CUT = 0,9 ADC/ mp teren pentru construcții P+1 și 1,3 ADC/ mp teren pentru construcții P+2
- Regim de înălțime = P+2 niveluri (10 m)

4.2. Obiective solicitate prin tema program

Se propune desființarea construcțiilor C2, C3, C4, C5, C6 și lucrări de consolidare, recompartimentare, modificări fațade și supraetajarea construcției existente corp C1, rezultând o locuință cu regim de înălțime S+P+2E.

4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune păstrarea ariei edificabile a construcției existente C1. La sol se propune micșorarea ariei construite a construcției C1 în vederea asigurării a 2 locuri de parcare în incintă. Practic față de aliniamentul str. Pictor Ștefan Dimitrescu, parterul clădirii va fi retras cu minim 5,5 m iar etajul 1 și 2 vor ieși spre strada Pictor Ștefan Dimitrescu în consolă.

Etajul 1 în consolă va fi amplasat la peste 3,0 m față de cota terenului amenajat.

Față de limitele laterale nord-vest și sud-vest, se păstrează modul de amplasare existent pe limita de proprietate.

Se propune extinderea cu circa 1,0 m a clădirii existente spre str. Giovanni Boccaccio, rezultând o retragere față de aliniamentul acestei străzi de minim 3,0 m. Propunerea extinderii clădirii spre str. G. Boccaccio, este generată de necesitatea asigurării unei locuințe cu un grad de confort corespunzător, clădirea existentă având în prezent circa 5 m adâncime.

Accesul auto pe terenul reglementat se propune să se facă din str. Pictor Ștefan Dimitrescu, pentru a putea asigura pe terenul reglementat și o mică curte cu spațiu verde amenajat. Pentru amenajarea accesului auto propus, sunt necesare lucrări de amenajare cu bordură teșită și eventual mutarea arborelui existent cu circa 1,0 m spre proprietatea învecinată. Practic alveola nou propusă să fie amplasată pe axul limitei de separație dintre cele două proprietăți.

Dimesniunile si modul de ocupare a terenului cu construcția existentă, fac imposibil de utilizat zona de acces auto din str. Giovanni Boccaccio.

Toate lucrările ce afectează domeniul public se vor face doar cu avizul administratorului domeniului public și toate costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe circa 20% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja pe latura de la str. Giovanni Boccaccio în zona fațadei principale.

Se preiau indicatorii urbanistici reglementați prin PUG.

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția rezultată în urma lucrărilor de intervenție propuse, va avea o suprafață construită la sol de maxim 76mp (POT 45% raportat la 168 mp teren) și o suprafața desfășurată construită de 218 mp (CUT 1,3 mp ADC/ mp).

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția va păstra amplasarea pe limitele laterale de proprietate. Parterul în zona de acces auto va fi retras la minim 5,5 m față de aliniament astfel încât să se asigure funcționalitatea celor două locuri de parcare necesare amenajate în incintă, iar pentru păstrarea modului de amplasare caracteristic la str. Pictor Ștefan Dimitrescu cel puțin etajul 1 va ieși în consolă față de limita parterului, păstrând practic retragerea existentă a construcției C1.

Paralel cu fațada principală de la str. Giovanni Boccaccio se propune amenajarea grădinii de incintă.

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

Prin documentația PUD se propune amenajarea accesului auto din str. Pictor Ștefan Dimitrescu, iar accesul pietonal să rămână din str. Giovanni Boccaccio.

Pentru amenajarea accesului auto propus, sunt necesare lucrări de amenajare cu bordură teșită și eventual mutarea arborelui existent cu circa 1,0 m spre proprietatea învecinată. Practic alveola nou propusă să fie amplasată pe axul limitei de separatie dintre cele două proprietăți.

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

Propunerea reglementată prin PUD nu necesită soluții speciale de valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, întrucât nu există elemente de cadru natural deosebite, terenul fiind relativ plan.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe circa 20% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja pe latura de la str. Giovanni Boccaccio în zona fațadei principale. Modul specific de amenajare peisageră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul reglementat este situat în afara limitelor zonelor construite protejate și în afara limitelor zonelor de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent pe terenul reglementat prin PUD, nu există un spațiu verde amenajat. Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural, pe 20% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja pe latura de la str. Giovanni Boccaccio în zona fațadei principale. Modul specific de amenajare peisajeră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilurile transversale caracteristice existente :

- str. Giovanni Boccaccio - conform ridicare topografică - carosabil 7,0 m și trotuare de circa 2,0 m pe ambele părți cu vegetație de aliniament în alveole dedicate fiecărui arbore plantat.
- str. Pictor Ștefan Dimitrescu - conform ridicare topografică - carosabil 6,5 m și trotuare de circa 2,5 m pe ambele părți cu vegetație de aliniament în alveole dedicate fiecărui arbore plantat.

Dimensiunile acestora sunt marcate pe planul de Reglementari Urbanistice aferent PUD.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, deoarece terenul este relativ plan.

4.12. Regimul de construire

Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUG:

- $RH = S + P + 2E$
- H maxim = 10,00 m (pentru P+2)

Regim de aliniere, retrageri

Pentru construcție S+P+2:

- față de aliniamentul str. Pictor Ștefan Dimitrescu = minim 5,5 m pentru Parter și minim 3,0 m pentru Etaj 1 și Etaj 2
- față de aliniamentul str. Giovanni Boccaccio = 3,0 m
- față de limita laterală nord-vest = pe limita de proprietate pe o lungime de maxim 15,0 m
- față de limita laterală sud-vest = pe limita de proprietate pe o lungime de maxim 6,5 m

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- POT max. = 45 % - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 1,3 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

Funcțiuni admisibile

- locuire unifamilială

Locuri de parcare

- Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului ce a generat PUD. Accesul auto pe parcelă se va face din str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Prin PUD sunt propuse a se amenaja la sol 2 locuri de parcare, respectând astfel prevederile HCG MB nr. 66/2006.

Spații plantate

Se propune :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20% din suprafața terenului, pe teren natural.

4.13. Asigurarea utilităților

ALIMENTAREA CU APĂ

Conform Aviz nr. 92212008 din 08.07.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, incinta terenului reglementat este dotată cu branșament de apă potabilă, care este dimensionat la data executării acestuia pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcția existentă.

Pe str. Giovanni Boccacio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu, există rețea publică de apă potabilă Dn 100 mm.

Bransamentul la apă existent este făcut din str. Giovanni Boccacio.

Pentru noul obiectiv – locuință individuală S+P+2, în vederea asigurării presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, este recomandat să se prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

La limita de proprietate se va rezerva un spațiu pentru caminul de branșament cu contorizare. Se propune realizarea branșamentului construcției noi, din punctul de branșare existent pe teren.

Necesarul de apă se calculează în conformitate cu SR 1343-1/2006 și I9/2015.

Necesarul de apă se calculează pentru nevoile igienico-sanitare și de băut.

Având în vedere destinația și configurația imobilului propus se estimează un grad de ocupare mediu de 4 persoane.

Număr consumatori (N) = 4 persoane

Debit specific (qs) = 140 l/persoană zi

Necesarul de apă rece este: $N=4 \times 140 = 560$ l/zi,

Debit mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = 1,2 \sum (q_s \times N) / 1000 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,2 \times 560 / 1000 = 0,67 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debit maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = 1,2 \sum (K_{zi} \times q_s \times N) / 1000 = 1,2 \times (1,15 \times 560) / 1000 = 0,87 \text{ m}^3/\text{zi}$

K_{zi} = coeficientul de neuniformitate zilnic = 1,30

Debit orar maxim

$Q_{or\ max} = 1,2 \sum (K_o \times K_{zi} \times q_s \times N) / (24 \times 1000) = 0,09 \text{ m}^3/\text{h}$

K_o = coeficientul de neuniformitate orar = 2,5

Față de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra

distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 3,0 m dreapta - stânga.

Lucrările de construcție reglementate prin PUD, nu vor afecta branșamentul de apă existent și căminul aferent acestuia.

Pe parcursul lucrărilor de construcție nu se vor depozita materiale de construcții pe căminul de branșament existent.

Se va sigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior conform Normativului P118/2-2013.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Conform Aviz nr. 92212008 din 08.07.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, incinta terenului reglementat este dotată cu racor de canalizare, care a fost dimensionat la data executării acestuia pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcția existentă.

Pe str. Giovanni Boccaccio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu, există rețea publică de canalizare, respectiv conductă Dn 40 cm și Dn30cm.

Racordul la canalizare existent este făcut din str. Giovanni Boccaccio.

Rețelele interioare de canalizare de incintă vor fi proiectate în sistem separativ și vor fi dimensionate conform cerințelor noului obiectiv astfel încât racordul la rețeaua publică să poată prelua debitele evacuate conform proiectelor de specialitate.

În incinta se recomandă rezervarea unui spațiu pentru un bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompare noaptea sau pe timp uscat.

Cantitățile de apă evacuate la canalizare din clădire se calculează conform SR 1846-1/2006, fiind egale cu debitele de apă de alimentare.

Debitul maxim zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{szimax} = 1,37 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul mediu zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{szimed} = 0,8 \times 1,22 = 1,06 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul orar mediu de ape uzate menajere va fi:

$$Q_s \text{ orar med} = 0,143 \text{ m}^3/\text{h}$$

Față de rețelele de canalizare stradale din dreptul amplasamentului studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 2,0 m dreapta-stânga.

Se propune păstrarea racordului existent la rețeaua de canalizare de pe str. Giovanni Boccaccio.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform Aviz nr. 10248594/10/06/2022 emis de E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA SA, în zona există rețea electrică de distribuție, iar pe terenul reglementat prin PUD există rețele electrice de branșament la rețeaua publică de energie electrică.

Instalațiile electrice existente se vor reloca pe baza unui proiect de eliberare de amplasament, după care se va solicita racordarea la rețeaua existentă pentru noul obiectiv.

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua electrică aeriană existentă.

Edificabilul construcției propuse va păstra distanțele de siguranță conform Normativelor în vigoare.

Pentru noua construcție se va solicita un nou aviz de racord cu contorizare la rețelele electrice

existente în zonă.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 10808/317645582/15.06.2022 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe str. Giovanni Boccacio și pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu există rețea de distribuție a gazelor, construcția existentă fiind racordată la rețeaua de distribuție de pe str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Prin lucrările propuse se va reamplasa racordul de gaze naturale și a postului de reglare-măsură. Amplasarea bransamentului de gaze la rețeaua stradală se realizează conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

Bransamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată. Execuția va fi realizată numai de firme autorizate în acest sens.

Se propune păstrarea punctului de bransament existent.

TELECOMUNICAȚII

Conform aviz nr. 100/05/05/01/0848 din 15.06.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA, lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

Construcția nou propusă va fi racordată la rețeaua de telecomunicații și fibră optică existentă în zonă.

TERMOFICARE

Asigurarea agentului termic (apă caldă și căldură) va fi asigurată din sursă locală - cu centrală termică proprie.

Tipul centralei și dimensionarea acesteia se va face la etapa DTAC.

4.14. Bilanț teritorial

INDICATORI	Conform P.U.Z. Sector 2		EXISTENT			PROPUȘ PRIN P.U.D.		
	Suprafața	Pondere	Suprafața	Pondere		Suprafața	Pondere	
S totala teren	168.00	mp	168	mp	100%	168	mp	100%
REGIM ÎNĂLȚIME	P+2		P			S+P+2		
H maxim	10 m		4 m			10 m		
Arie construita (la sol)	76	mp	123	mp	73%	76	mp	45%
Arie Desfasurata Construita	218	mp	123	mp	0,73	218	mp	1,3
					ADC/S teren			ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	59	mp	45	mp	27%	59	mp	35%
Spatiu verde. 20% pe teren natural	34	mp	0	mp	0%	34	mp	20%

5. CONCLUZII

Prin aprobarea documentației PUD, se vor stabili condițiile de constructibilitate ale terenului reglementat și prin urmare se va putea întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire.

Toate costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar.

Prin realizarea investiției se vor aduce beneficii din punct de vedere economic, social și estetic zonei studiate.



