




PROIECT NR.	08/2024
BENEFICIAR	TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE DE BIROURI
AMPLASAMENT	NC 42028 Bd. CFR, NR. 40, mun. Giurgiu jud. Giurgiu
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITRAD 474 S.R.L. Str. Petre Ghelmez, bl. 113, scara A, parter, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu 
VOLUM	PIESE SCRISE ȘI DESENATE



BORDEROU

PIESE SCRISE

COPERTA	
BORDEROU	
MEMORIU JUSTIFICATIV	
CAP. 1	INTRODUCERE
CAP. 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
CAP. 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ
CAP. 4	REGLEMENTĂRI
CAP. 5	CONCLUZII
CAP. 6	DISPOZIȚII FINALE

PIESE DESENATE

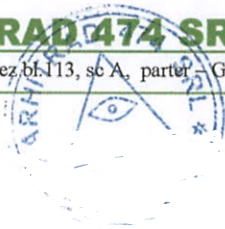
1.	Planșa U-1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Sc. 1:2000
2.	Planșa U-2	SITUAȚIA EXISTENTA	Sc. 1:500
3.	Planșa U-3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1:500
4.	Planșa U-4	SITUAȚIA JURIDICA	Sc. 1:500
5.	Planșa U-5	REGLEMENTĂRI EDILITARE	Sc. 1:500
6.	Planșa U-6	MOBILARE URBANA	Sc. 1:500
7.	Planșa U-7	ILUSTRARE TEMA	Sc. 1:500

Întocmit,

Arh. urb. Sofian Niculescu

Stg. Arh. Master urb. Angelica Mihaela Raducu





MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării

CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI

Numărul de identificare

PROIECT NR. 8 / 2024

Faza de proiectare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Proiectant general

S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., Mun. GIURGIU

Proiectant de specialitate

Arh. Urb. Sofian Niculescu

Arh. Urb. Angelica Mihaela Raducu

Beneficiar

TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL

Amplasament

BD. CFR, NR. 40, MUN. GIURGIU

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie stabilirea regurilor de organizare urbanistica de edificare a unei cladiri de birouri in regim P+1E si amenajarilor aferente acestora pe lotul in suprafata de 230 mp cu deschidere la fdt. Cantonului cu acces din bd. CFR, 10.82 m si lungimea de max 31.47 m amplasat pe bd. CFR, nr.40, mun. Giurgiu.

Planul Urbanistic de Detaliu vrea sa reglementeze zona edificabila a terenului pentru realizarea unei constructii care nu se pot incadra in edificabilul existent, de asemenea si amenajarea spatiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto,

parcari, spatii verzi) cat si asigurarea utilitatilor pentru acest imobil (alimentare apa, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona centrala a municipiului Giurgiu in subzona LM 1 destinata locuintelor in regim de inaltime P+1E+M in zone construite, zonă cu puternic potential de dezvoltare în verderea locuirii si domeniul serviciilor, in care sunt permise insertii de IS2A- subzone comert servicii.

Fundatura Cantonului este strada ce deserveste terenul ce face obiectul studiului si care face legatura cu o artera principala a orasului, bulevardul CFR.

Totodată, se află în proximitatea bld. CFR , terenul se situează în planul doi si este deservit de un drum de importantă redusă ceea ce asigură un climat linistit, fără zgomote puternice, potrivit pentru birouri.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 387 din 30.05.2024), a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in municipiul Giurgiu, bld. CFR, nr. 40.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant si are ca obiect stabilirea conditiilor de constructibilitate pe terenul in suprafata de 230,00 mp proprietate privata a sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drept de superficie in favoarea ANDRADA TOUR SRL.

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe fdt Cantonului din bld. CFR avand conf. CF 42028 are destinatia intravilan, curtii constructii.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirilor pe teren
- extinderea edificabilului
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare
- obiectivul studiat se incadreaza in prevederile urbanistice rezultate din PUG – functional si regim de inaltime

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri de birouri în regim P+1E din structura metalică prefabricată pentru agenția de turism ANDRADA TOUR.

1.3..Surse documentare – baza topografică

Ca sursă de documentare pentru analiza documentației a stat baza topografică formată din planuri topografice scara 1:5000, 1:1000 și scara 1:500 ale zonei studiate, conținute în documentațiile de carte funciară puse la dispoziție de către beneficiar întocmită de SC RAV TOPO SRL .

Pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice ale terenurilor a fost utilizat studiu geologic elaborat de inginer geolog atestat (atașat documentației), soluțiile de asigurare a dotărilor tehnico – edilitare, propunerile administrației locale în privința dezvoltării zonei și a principalelor probleme pe care documentația P.U.D. le va soluționa.

De asemenea la baza elaborării prezentei documentații au stat conținutul și prevederile Planului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism mun. Giurgiu – avizate și aprobate ca metodologie de lucru. Datele conținute în piesele scrise și desenate au fost analizate, structurate și organizate conform prescripțiilor și conținutului cadru aprobate prin Ordinul nr. G.M-007-2000 al M.L.P.A.T. în concordanță cu Legea privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului și au implicații în amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității:

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru PUD” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ “GM 009/iunie 2000 nr. 270 august 2010 în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

CAP.2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Amplasamentul investitiei studiate se afla pe un teren in suprafata de 230.00 mp. Conform CF 42028 si este proprietatea sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drrept de superficie in favoarea ANDRADA TOURS SRL..

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe bld CFR avand conf. PUG, destinatia c.c.

Terenul are o forma neregulată si are acces auto și pietonal direct la fdt. Cantonului din partea de Est, și are următoarele vecinătăți:

- NORD– NR CAD 42028, IVAN CRISTIAN
- SUD – VAITIS DINCUTA
- EST – FDT. CANTONULUI
- VEST – CHIRAN

2.2. Prescripții și reglementări din P.U.G. elaborat

Potrivit Planului Urbanistic General al mun. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 387.30.05.2024, terenul se afla în intravilanul mun. Giurgiu, având o suprafață de 240 din acte și 230mp din măsuratori conform actelor de proprietate.

În zona studiată funcțiunea predominantă este cea de locuire LM 1 cu inserții de IS2A, iar destinația terenului stabilită prin P.U.G. se încadrează în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

. Această subzonă funcțională este caracterizată prin următoarele utilizări:

- locuire
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol
- pentru servicii se admit doar cele specificate în RLU PUG Giurgiu.

. În prezent suprafața de teren studiată este liberă de construcții și nu are branșamente la: apă, canal, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Situația existentă a zonei studiate se prezintă astfel:

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație:

Zona studiată dispune de posibilități de legătură cu trama stradală majoră de deservire a zonei din care face parte. Accesul pe terenul luat în studiu se realizează în prezent din fdt. Cantonului la cca 100m din bld. CFR.

De asemenea terenul se află situat la cca 200m față de soseaua București o importantă arteră a municipiului Giurgiu.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Suprafața terenului studiat este de 230 mp din măsuratori și are o formă aproximativ neregulată cu o cale de acces de 7m iar terenul pe care se delimitează

edificabilul are deschidere de aproximativ 8.26-1082m cu o adincime de 25.23-31.47m.

Limitele terenului studiat sunt:

- la S – 31.47m
- la N – 25.93m
- la E – 10.82 m
- la V – 8.26m

Terenul studiat este liber de construcții.

La data elaborării prezentului studiu, terenul este liber de construcții, astfel încât

POT existent – 0%, CUT existent – 0,00.

Terenul este parțial împrejmuit .

3.3. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Terenul studiat se află amplasat în zona centrală a localității și are un caracter predominant de locuire cu inserții comerț- servicii și administrativ .

3.4. Regimul juridic al terenului

Terenul studiat de 230,00 mp. proprietate privată a soților TANTA DINU și CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, și cu drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOURS SRL.

3.5. Elemente ale cadrului natural.

Relieful zonei este cel de câmpie, făcând parte din Lunca Dunării, Această subunitate, ce se extinde în tot județul Giurgiu, reprezintă o fasie de tranziție către câmpia subsidentă Burnazului și prezintă următoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- Panza freatică este la mică adâncime (4.5m), astfel ca în perioadele cu ploii abundente apare excesul de umiditate;

- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 4.50m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic atasat. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225 \text{ kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $B=1,00\text{m}$.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Condiții atmosferice.

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de $11,5^\circ \text{C}$. În luna iulie media termică depășește 23°C , iar în ianuarie oscilează între $1,5^\circ \text{C}$ și $5,4^\circ \text{C}$. Radiația solară depășește 125 kcal/cm^2 , determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual,

înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zonă de birouri are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale cetei și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

Seismicitate. Conform normativului P 100/2013, amplasamentul se află în zona de hazard seismic caracterizată prin $a = 0,25g$, având perioada de colț $T_c = 1,0$ s;

3.6. Echipare edilitară

În zonă există echipare tehnico-edilitară (energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare).

CAP.4. REGLEMENTĂRI - PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema program.

Ca urmare a solicitării investitorului, pe amplasamentul propus, acesta a lansat prezentul studiu care va fi necesar aflării unor căi avantajoase de mărire a edificabilului dat fiind faptul că acesta dorește amplasarea unei clădiri de birouri P+1E raportată la configurația terenului.

În urma analizei sitului studiat, a corelării acestuia cu fondul construit din zonă, a principiilor urbanistice și a intențiilor de dezvoltare a municipiului s-a conturat o zonă edificabilă (planșa 3 – Reglementări urbanistice).

Aliniamentul construcției propuse este preluat de la construcțiile existente.

Tema prezentului P.U.D., este construirea unei clădiri cu înălțime P+1E care să deservească birourile societății. Construcțiile configurate în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului.

- pe N - 2.33 m
- pe S - 0.60 m.
- pe E - 12.36 m.
- pe V - 6.73 m.

Alcătuire constructivă propusă pentru rezistență la foc:

Clădirile au fost încadrate în gradul II de rezistență la foc. Pentru încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaz.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea reglementată a zonei este de „zonă cu funcțiuni predominant de locuire cu inserții comert servicii”.

În acest sens amplasarea construcției principale (locuința) și conformarea ei a fost gândită pentru crearea unui volum unitar și funcțional amplasat în teren, respectând condițiile impuse în capitolul 4.

Construcțiile propuse vor fi compuse din volume cu regim de înălțime P+1E.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.

Construcția nouă cu funcțiunea de birouri are următorii indicatori:

BILANT EXISTENT/ PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente și propuse)	0.00			27.40%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcaje la sol	0.00			39.10%
Teren neamenajat	230	0.00%		0.00%
Suprafata maxima spațiu verde	0.00	0.00%		33.50%
Suprafata desfășurată maximă	0.00		126	
P.O.T. maxim	40.0%		40.00%	
C.U.T. maxim	1.00		1.00	
Regim de înălțime	P+1E		P+1E	
TOTAL	230.0	100%	230.0	100%

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese).

Construcțiile propuse a fost concepute sa se incadreze in zona, avand un regim mic de inaltime si fiind dispuse izolat pe teren avand vecinatati la care sa se alinieze.



4.5. Integrearea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact negativ în armonizarea cu construcțiile învecinate existente. Materialele și culorile folosite vor sugera funcțiunea obiectivului.

În rezolvarea cerințelor specifice acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic

de Detaliu urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Giurgiu

4.6. Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale.

Amplasamentul studiat este deservit de bld. CFR. Accesul auto cât și pietonal se realizează din acesta printr-un fdt. Cantonului de minim 7.00 m.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Construcția propusă se integrează în cadrul natural al zonei prin volumetria specifică proiectată, care este completată compozițional și funcțional clădirile din vecinătatea bld. CFR.

În urma acestei analize urbane morfologice, se conturează următoarele principii de conformare reglementare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal funcțional – locuire, comerț-servicii.
- înălțimea maximă propusă nu va depăși P+1E.
- se va ține cont de particularitatea sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- pe amplasamentul studiat, prin realizarea obiectivului propus cu caracter de locuire, nu se produce un impact negativ asupra mediului înconjurător, fiind situat într-o zonă destinată locuirii individuale.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.

- construcția propusă nu va produce în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei; zona neconstruită va fi amenajată peisagistic. Se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

4.9. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe terenul studiat a fost prevăzută o zonă amenajată cu spații verzi permanente perimetral construcțiilor deoarece suprafața construcției ocupă cca. 30% din teren, diferența fiind amenajată cu circulații, parcaje, trotuare de gardă și spații verzi.

Suprafața de teren liber va fi plantată provizoriu până la realizarea altor investiții pe amplasament.

4.10. Regimul de construire (P.O.T. și C.U.T.).

Pe terenul studiat și reglementat conform planurilor anexate au fost realizați următorii indicatori:

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = 27.40 %
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI = 0,55
- procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = 1,0 mp ADC/mp.

4.11. Regim de înălțime.

Cladirile propuse sunt construcții cu regim de înălțime P, P+1E având înălțimea maximă de 10 m.

4.12. Profile transversale caracteristice.

Pentru asigurarea condițiilor de circulație auto, cu ocazia integrării noii construcții, nu sunt necesare intervenții la infrastructura rutieră. Se vor păstra zonele non-edificabile propuse prin PUG pentru modernizarea celor existente.

4.13. Echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat este realizat prin racord la rețeaua urbana din zona cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare

Apele menajere de la clădirea de birouri vor fi colectate în rețeaua de canalizare urbana din zona prin bransamentul existent pe teren.

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabil sau platforme betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoarele deversate pe terenul natural.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze de presiune medie din care se poate alimenta și construcția propusă.

Alimentarea cu energie termică a obiectivului propus – centrala pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. Branșarea noii construcții propuse se va face după studiul de soluție a proiectantului de specialitate.

Telecomunicații

În zona amplasamentului nu există instalații de telecomunicații subterane care nu vor fi afectate.

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu un operator autorizat.

4.14. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial este întocmit doar pentru amplasamentul propus și consemnează în principal indici suprafeței de 230,00 mp de la zona aferentă birourilor prin ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial reglementat evidențiază următoarele suprafețe pe funcțiuni:

BILANȚ TERITORIAL

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		230,00	100,00	230,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	87	35%
Teren curții construcții		230	100,00	230	100
Construcții în regim P,P+1E		0,00	0,00	63,00	27.40
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje,		0,00	0,00	90,00	39.13
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	77,00	33.47
Locuri de parcare	autovehicule	00,00		3 loc /50,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj) Hmax=10m	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		27.40%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		0.55	