**Construire imobile cu functiune locuinte colective si spatii showroom cu regim de inaltime de 2S+P+11E, organizare executie lucrari si bransamente utilitati**

**- investitie etapizata**

**MEMORIU DE PREZENTARE - CONFORM ORDINULUI NR. 135/2010**

Cuprins

[**I.** **TITULAR** 4](#_Toc171513510)

[**II.** **DESCRIEREA PROIECTULUI** 4](#_Toc171513511)

[**3.1.** **Rezumatul proiectului** 4](#_Toc171513512)

[**3.2.** **Justificarea necesitatii proiectului** 5](#_Toc171513513)

[**3.3.** **Formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcţie etc.)** 5](#_Toc171513514)

[**3.4.** **Elementele specifice caracteristice proiectului** 5](#_Toc171513515)

[**3.4.1.** **Profil și capacități** 5](#_Toc171513516)

[**3.4.2.** **Instalaţii şi fluxuri tehnologice existente pe amplasament** 5](#_Toc171513517)

[**3.4.3.** **Procese de producţie ale proiectului propus, în funcţie de specificul investiţiei, produse şi subproduse obţinute, mărimea, capacitatea** 6](#_Toc171513518)

[**3.4.4.** **Materii prime, energia şi combustibilii utilizaţi, cu modul de asigurare a acestora** 6](#_Toc171513519)

[**3.4.5.** **Racordarea la reţelele utilitare existente în zonă** 6](#_Toc171513520)

[**3.4.5.1.** **Alimentarea cu energie electrica** 6](#_Toc171513521)

[**3.4.5.2.** **Alimentarea cu apa potabila** 6](#_Toc171513522)

[**3.4.5.3.** **Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale** 6](#_Toc171513523)

[**3.4.5.4.** **Alimentarea cu gaze naturale** 6](#_Toc171513524)

[**3.4.5.5.** **Alimentarea cu energie termica** 7](#_Toc171513525)

[**3.4.6.** **Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuţia investiţiei** 7](#_Toc171513526)

[**3.4.7.** **Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente** 7](#_Toc171513527)

[**Accese pietonale si rutiere** 7](#_Toc171513528)

[**3.4.8.** **Resursele naturale folosite în construcţie şi funcţionare** 8](#_Toc171513529)

[**3.4.9.** **Metode folosite în construcţie** 8](#_Toc171513530)

[**3.4.10.** **Planul de execuţie** 8](#_Toc171513531)

[**3.4.10.1.** **Etapa de construire** 8](#_Toc171513532)

[**3.4.10.2.** **Etapa de punere in functiune si exploatare** 9](#_Toc171513533)

[**3.4.10.3.** **Etapa de refacere si folosire ulterioara** 9](#_Toc171513534)

[**3.4.11.** **Relaţia cu alte proiecte existente sau planificate** 9](#_Toc171513535)

[**3.4.12.** **Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare** 9](#_Toc171513536)

[**3.4.13.** **Alte activităţi care pot apărea ca urmare a proiectului** 10](#_Toc171513537)

[- Intensificarea traficului. 10](#_Toc171513538)

[**3.4.14.** **Alte autorizaţii cerute pentru proiect** 10](#_Toc171513539)

[**3.5.** **Localizarea proiectului** 10](#_Toc171513540)

[**3.6.** **Caracteristicile impactului potenţial** 10](#_Toc171513541)

[**III.** **SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU** 10](#_Toc171513542)

[**4.1. Protectia calitatii apelor** 10](#_Toc171513543)

[**3.4.1.** **Sursele de poluanţi pentru ape, locul de evacuare sau emisarul** 10](#_Toc171513544)

[**3.4.2.** **Staţiile şi instalaţiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute** 11](#_Toc171513545)

[**4.2. Protectia aerului** 11](#_Toc171513546)

[**4.2.1.** **Sursele de poluanţi pentru aer, poluanţi** 11](#_Toc171513547)

[**4.2.2.** **Instalaţiile pentru reţinerea şi dispersia poluanţilor în atmosferă** 11](#_Toc171513548)

[**4.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor** 11](#_Toc171513549)

[**4.3.1.** **Sursele de zgomot şi de vibraţii** 11](#_Toc171513550)

[**4.3.2.** **Amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor** 11](#_Toc171513551)

[**4.4. Protectia impotriva radiatiilor** 11](#_Toc171513552)

[**4.4.1.** **Sursele de radiaţii** 11](#_Toc171513553)

[**4.4.2.** **Amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva radiaţiilor** 11](#_Toc171513554)

[**4.5. Protectia solului si a subsolului** 12](#_Toc171513555)

[**4.5.1.** **Sursele de poluanţi pentru sol, subsol şi ape freatice** 12](#_Toc171513556)

[**4.5.2.** **Lucrările şi dotările pentru protecţia solului şi a subsolului** 12](#_Toc171513557)

[**4.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice** 12](#_Toc171513558)

[**4.6.1.** **Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect** 12](#_Toc171513559)

[**4.6.2.** **Lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate** 12](#_Toc171513560)

[**4.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public** 12](#_Toc171513561)

[**4.7.1.** **Identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane, respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional etc.** 12](#_Toc171513562)

[**4.7.2.** **Lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor protejate şi/sau de interes public** 12](#_Toc171513563)

[**4.8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament** 12](#_Toc171513564)

[**4.8.1.** **Tipurile şi cantităţile de deşeuri de orice natură rezultate** 12](#_Toc171513565)

[**4.8.2.** **Modul de gospodărire a deşeurilor.** 13](#_Toc171513566)

[**4.9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase** 13](#_Toc171513567)

[**4.9.1.** **Substanţele şi preparatele chimice periculoase utilizate şi/sau produse** 13](#_Toc171513568)

[**4.9.2.** **Modul de gospodărire a substanţelor şi preparatelor chimice periculoase şi asigurarea condiţiilor de protecţie a factorilor de mediu şi a sănătăţii populaţiei** 13](#_Toc171513569)

[**IV.** **PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI: Dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu.** 13](#_Toc171513570)

[**V.** **JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE** 13](#_Toc171513571)

[**VI.** **LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER** 13](#_Toc171513572)

[**7.1.** **Descrierea lucrărilor necesare organizării de şantier** 13](#_Toc171513573)

[**7.2.** **Localizarea organizării de şantier** 14](#_Toc171513574)

[**7.3.** **Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de şantier** 14](#_Toc171513575)

[**7.4.** **Surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor în mediu în timpul organizării de şantier** 14](#_Toc171513576)

[**7.5.** **Dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu** 14](#_Toc171513577)

[**VII.** **LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI** 14](#_Toc171513578)

[**8.1.** **Lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiţiei, în caz de accidente şi/sau la încetarea activităţii** 14](#_Toc171513579)

[**8.2.** **Aspecte referitoare la prevenirea şi modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale** 14](#_Toc171513580)

[**8.3.** **Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalaţiei** 14](#_Toc171513581)

[**8.4.** **Modalităţi de refacere a stării iniţiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului** 15](#_Toc171513582)

[**VIII.** **ANEXE - PIESE DESENATE** 15](#_Toc171513583)

[ **Plan de încadrare, scara 1:2000** 15](#_Toc171513584)

[ **Plan de situatie, scara 1:500** 15](#_Toc171513585)

**DENUMIREA PROIECTULUI:**

Construire imobile cu functiune locuinte colective si spatii showroom cu regim de inaltime de 2S+P+11E, organizare executie lucrari si bransamente utilitati - investitie etapizata

1. **TITULAR**
	1. **Beneficiar**: TOP RESIDENCE TD SRL, cu sediul in MUNICIPIUL BUCURESTI SECTOR 6 SOS GROZAVESTI NR 54F ET1 AP7, inmatriculata sub nr. J40/9306/2021, CUI 44345141, telefon , email: , , reprezentată de in calitate de
	2. **Proiectant**: VEGO DESIGN EXPERTISE SRL cu sediul in MUNICIPIUL BUCURESTI SECTOR 6 BD IULIU MANIU NR 6Q BIROUL 2 ET 9, inmatriculata sub nr. J40/14430/09.10.2018, CUI 39971785, telefon 0737530465, email: office@vego.holdings, www.vego.holdings, reprezentată de Manta George in calitate de Administrator
2. **DESCRIEREA PROIECTULUI**
3. **Rezumatul proiectului**

Investiția presupune realizarea următoarelor obiective:

Investitia beneficiarului presupune construirea a doua imobile de locuinte colective, parcari auto la parter si in doua subsoluri, spatiu showroom la parter, amenajarea incintei cu spatii verzi naturale, locuri de joaca, utilitati specifice obiectivului.

Imobilul cu numarul cadastral 245322 reprezinta proprietate privata TOP RESIDENCE TD SRL conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 117 din 18.01.2023 la Biroul Notarului Public Gabriel-Cezar Ciudoescu.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 16957 imobilul este înscris în cartea funciară cu nr. Cadastral 245322

In cadrul terenului amplasat pe BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322, cu nr. Cadastral 245322, se dorește construirea a 2 blocuri conform Certificatului de Urbanism nr. 356/36V din 05.04.2024.

**Bilanțul teritorial:**

* Cota de nivel +0,00 va fi la 87m fata de RMN.
* Suprafata teren = 6.854,00 mp (conform actelor de proprietate)
* Suprafata construita propusa = 2.070,50 mp
* Suprafata desfasurata supraterana propusa = 25.393,47mp
* Suprafata trotuare, alei carosabile, platforme betonate = 2.267,55mp
* Suprafață spatii verzi = 1.890.48 mp ( 30,03%)
* POT maxim (cf. C.U.) = 50%
* POT propus = 28,06%
* CUT maxim (cf. C.U.) = 3,5
* CUT propus = 3,36
* Rh max = 2S+P+11E
* H max = 38m
* Nr. Total Apartamente: 319 dispuse astfel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cladire | Regim inaltime | Numar apartamente |
| C2 | 2S+P+11E | 107 |
| C3 | 2S+P+11E | 212 |

* Nr. Total locuri de parcare: 329
1. **Justificarea necesitatii proiectului**

Terenul amplasat pe BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322 , nr. cad. 245322, este incadrat conform Planului Urbanistic Zonal Planului Urbanistic de Detaliu Modificator - Strada Valea Oltului nr. 199, aprobat conform H.C.L. nr. 208 din data 31.08.2017 in zona functionala M2.

Toate aceste argumente subliniaza avantajele amplasamentului in raport cu tendintele de dezvoltare, accesibilitatea la mijloacele de transport in comun, la arterele majore de circulatie si la dotarile de interes public (administrative, culturale, de sanatate, educatie, agrement, comert si servicii). De asemenea, cererea de locuinte noi in acest areal este in crestere, iar disponibilitatea de terenuri cu suprafete de peste 1000 mp, care pot sa raspunda nevoilor de asigurare a spatiilor de parcare, a spatiilor verzi, este redusa.

Consideram necesara si oportuna realizarea acestui proiect, datorita valorii adaugate generate prin intermediul sau:

* Crearea unui număr de 319 apartamente;
* Crearea unor spații care contribuie la creșterea calității vieții pentru famiiliile care vor locui acolo;
* Dezvoltarea de spații verzi în suprafață totală de 1.890,48 mp;
* Crearea de conditii adecvate de munca si securitate;
* Asigurarea unei calitati ridicate a construcțiilor realizate;
* Respectarea mediului inconjurator;
* Promovarea locuirii durabile.
1. **Formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcţie etc.)**

Conform planurilor.

1. **Elementele specifice caracteristice proiectului**
2. **Profil și capacități**

Investiția presupune realizarea următoarelor obiective:

Investitia beneficiarului presupune construirea a doua imobile de locuinte colective, parcari auto la parter si in doua subsoluri, spatiu showroom la parter, amenajarea incintei cu spatii verzi naturale, locuri de joaca, utilitati specifice obiectivului.

Prin proiect se vor realiza:

* Suprafata construita propusa = 2.070,50 mp

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cladire | Regim inaltime | Numar apartamente |
| C2 | 2S+P+11E | 107 |
| C3 | 2S+P+11E | 212 |

* Nr. Total Apartamente: 319
* Nr. Total locuri de parcare: 329
1. **Instalaţii şi fluxuri tehnologice existente pe amplasament**

**Instalații de alimentare cu apă**

Pe amplasament există instalații de alimentare cu apă având următoarele caracteristici:

**Instalații de canalizare**

Pe amplasament există instalații de evacuare a apelor uzate menajere și pluviale.

**Instalații de alimentare cu gaze**

Pe amplasament există instalații de alimentare cu gaze naturale.

**Instalații electrice**

Pe amplasament există instalații de alimentare cu energie electrică.

**Instalații de alimentare cu energie termică**

Pe amplasament există instalații de alimentare cu energie termică.

1. **Procese de producţie ale proiectului propus, în funcţie de specificul investiţiei, produse şi subproduse obţinute, mărimea, capacitatea**

Nu este cazul.

1. **Materii prime, energia şi combustibilii utilizaţi, cu modul de asigurare a acestora**

Nu este cazul.

1. **Racordarea la reţelele utilitare existente în zonă**
	* + 1. **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se realizeaza direct din cadrul sistemului energetic national, deoarece puterea electrica necesara este disponibila prin racord direct la 400V.

* + - 1. **Alimentarea cu apa potabila**

Conform Avizului de bransament nr. 92407538 din 17.05.2024, terenul are bransament de apa potabila si racord de canalizare (contract activ).

Extinderea rețelelor publice de apă potabilă și canalizare (inclusiv branșamentele de apă/racordurile la canalizare) va fi obligatoriu în domeniul public și se va executa în conformitate cu prescripțiile Apa Nova București S.A. în baza unui proiect tehnic finanțat de solicitant, ale cărui soluții vor avea la bază studiul de fundamentare susmenționat.

* + - 1. **Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale**

Canalizarea menajera se va realiza prin colectoare verticale si orizontale, apa uzata fiind preluata de la fiecare obiect sanitar prin intermediul legaturilor dintre obiect si coloana de scurgere. Apele uzate menajere vor fi colectate in bazinul de retentie si ulterior pompate si directionate catre reteaua publica amplasata pe str. Valea Oltului.

 Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile sunt tratate intr-un separator de hidrocarburi, iar dupa aducerea lor la parametrii de calitate ceruti de legislatia in vigoare, acestea sunt evacuate in retelele publice de canalizare, impreuna cu apele uzate menajere. Conductele folosite vor fi din material plastic (PP, respectiv PVC-KG).

* + - 1. **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face din reteaua publica existenta. Proiectarea si executia retelei se va realiza de catre o societate agreata si autorizata de catre operatorul de gaze naturale - S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L.

Conform avizului nr. 48776/319831630/13.05.2024, zonele de protecție și siguranță, respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zonă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG.nr.1043/2004.

Amplasarea obiectivelor noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se va realiza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

* + - 1. **Alimentarea cu energie termica**

Incalzirea spatiilor locative se asigura individual pentru fiecare apartament, prin centrale termice murale pe gaz, iar a spatiilor comune (casa scarii, spatiile tehnice din subsol) prin intermediul unor radiatoare electrice.

1. **Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuţia investiţiei**

La finalul perioadei de constructie, vehiculele si utilajele folosite vor fi indepartate de pe amplasament, iar platformele necesare organizarii santierului vor fi dezafectate, pemitand amenajarea incintei conform planului de situatie si aducerea zonei afectate de execuția investitiei la stadiul dorit.

 Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei sunt urmatoarele: indepartarea deseurilor si a materialelor ramase pe amplasament de catre societati autorizate pentru eliminarea acestora, sistematizarea pe verticala a zonei, amenajarea spatiilor verzi prin plantare si amenajarea platformelor betonate, a cailor de acces carosabile / pietonale si a teraselor inierbate.

1. **Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente**

**Accese pietonale si rutiere**

Realizarea noului acces de intrare/ieșire a utilajelor cu materiale de construcții pentru construirea ansamblului de locuințe colective și spații comerciale, nu va afecta circulația mijloacelor de transport în comun ale STB. Organizarea de șantier, parcarea și circulația utilajelor cu materiale de construcții, se vor realiza integral în incinta proprietății. Accesul și staționarea utilajelor pentru construirea obiectivului nu vor afecta circulația mijloacelor de transport în comun, pe toată durata lucrărilor, asigurându-se în același timp securitatea și continuitatea circulației mijloacelor de transport în comun ale STB.

Accesele carosabile si pietonale sunt propuse conform Planului Urbanistic de Detaliu Modificator - Strada Valea Oltului nr. 199, aprobat conform H.C.L. nr. 208 din data 31.08.2017

Amplasarea viitorului imobil de locuinte colective tine cont de profilul propus pentru Strada aferentă si de suprafata de teren care va fi cedata domeniului public.

Parcarea si gararea autovehiculelor si profilele transversale ale circulatiilor propuse respecta Normele privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie.

Numărul total de apartamente este 319, cumulat pe toate cele 2 blocuri propuse.

Astfel, totalul numarului de locuri de parcare este de 329, distribuite la Parcarile auto pentru showroom sunt amenajate la sol si cele pentru locuinte la sol, subsol 1 si subsol 2, din care:

* 329 locuri de parcare pentru rezidenți
* 7 locuri de parcare pentru vizitatori
* 2 locuri de parcare pentru spațiu comercial/ servicii
* 1 locuri de parcare pentru salariați/ vizitatori/ aprovizionare
1. **Resursele naturale folosite în construcţie şi funcţionare**

Resursele naturale folosite în construcție și utilizare sunt cele uzuale pentru acest tip de clădire. Resursele naturale care vor fi folosite în timpul construcţiei includ apa, materialele inerte, materialele de construcţie, dispozitive de fixare şi altele. Se vor folosi de asemenea combustibil şi energie electrică, precum şi alte materiale auxiliare.

Realizarea lucrarilor se face în spiritul dezvoltării durabile, în sensul că, nici constructia şi nici functionarea nu presupune utilizarea de materiale din categoria resurselor naturale epuizabile. Resursele naturale regenerabile utilizate sunt:

• nisip, lemn etc – resurse folosite in constructie – vor fi asigurate de contractor, nu vor fi exploatate de pe amplasamentul proiectului

• solul – terenul pe care se amplasează constructia

• apă, aer – resurse folosite atat in constructie cat si in functionare.

1. **Metode folosite în construcţie**

Metodele folosite în construcție sunt cele uzuale pentru acest tip de clădire. Astfel, se vor realiza: fundatii din beton, ziduri din caramida, plansee din beton armat, stalpi din beton armat, sarpanta din lemn.

Realizarea lucrărilor de constructie / montaj / amenajari se va face în conditiile respectării:

• Legii nr. 10/1995 privind calitatea în constructii

• Regulamentului privind conducerea şi asigurarea calitătii în constructii - aprobat prin HG nr. 261/1994.

1. **Planul de execuţie**
	* + 1. **Etapa de construire**

Imobilul de locuinte colective propus in BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322, nr. cad. 245322 se va realiza utilizand tehnologiile uzuale (fundatii de beton armat - radier general si structura pe cadre din beton armat). Inchiderile vor fi realizate cu zidarie eficienta de 30 cm, avand propus un termosistem de 10 cm).

Etapele principale ale realizarii imobilului sunt urmatoarele: curatarea terenului, trasarea fundatiilor, saparea fundatiilor, realizarea armaturii de beton, turnarea tuturor betoanelor, ridicarea suprastructurii si inchiderea acesteia cu zidarie.

Ultima etapa o reprezinta amenajarea incintei conform planului de situatie, cu alei pietonale, carosabile, locuri de parcare, terase inierbate si spatii verzi. În acest scop, se propune plantarea a minim 31 arbori, pentru a se asigura în acest fel minim **1** arbore la fiecare **4** mașini. Parcajul amenajat va fi de asemenea împrejmuit cu gard viu de minim 1,20m înălțime.

Locuri de parcare la sol = 47 => 12 arbori

Spatiu verde amenajat = 1890.48mp => 19 arbori

Total arbori propusi = 31 arbori

* + - 1. **Etapa de punere in functiune si exploatare**

Imobilul de locuinte colective nu va genera nici un impact negativ asupra mediului, in urma punerii in functiune. Asigurarea locurilor de parcare in incinta, inclusiv a locurilor suplimentare destinate vizitatorilor, amenajarea accesului pietonal si carosabil, sustin o exploatare optima a viitorului imobil.

* + - 1. **Etapa de refacere si folosire ulterioara**

La incheierea perioadei de exploatare, in cazul in care constructia va fi propusa spre demolare, terenul va fi curatat de deseurile provenite din dezafectarea imobilului si va fi refacut astfel incat sa fie pregatit pentru o utilizare ulterioara.

1. **Relaţia cu alte proiecte existente sau planificate**

Conform Planului Urbanistic de Detaliu Modificator - Strada Valea Oltului nr. 199, aprobat conform H.C.L. nr. 208 din data 31.08.2017, terenul este situat in subzona M2 fiind permisa investitia beneficiarului ce presupune construirea a doua imobile de locuinte colective, parcari auto la parter si in doua subsoluri, spatiu showroom la parter, amenajarea incintei cu spatii verzi naturale, locuri de joaca, utilitati specifice obiectivului.

Documentatia de obtinere a autorizatiei de construire propune urmatorii indicatori urbanistici, incadrati sub nivelul maxim admis prin Planul Urbanistic Zonal realizat pentru acest teren:

* POT maxim (cf. PUZ) - 50**%**
* CUT maxim (cf. PUZ) - 3,5
* POT propus = 28,06**%**
* CUT propus = 3,36

Impactul proiectului asupra mediului este redus și se va manifesta doar pe durata execuției.

1. **Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare**

În analiza și optimizarea diferitelor alternative propuse pentru realizarea investiției, au fost luate în considerare următoarele criterii:

- criteriul de securitate în exploatare: ținând cont de impactul acestei investiții asupra calității vieții beneficiarilor finali, au fost analizate și adoptate soluţiile cele mai sigure, cu integrarea tuturor standardelor tehnologice de calitate.

- criteriul economic: au fost analizate cele mai eficiente soluţii şi metodologii de realizare, care în egală măsură să asigure o durată de exploatare cat mai lungă, cu costuri minime.

- criteriul social: materialele și metodele au fost alese astfel încât activitatea comunităților locale din zona de influență a proiectului să fie cât mai puțin afectată, atât în perioada de construire, cât și de exploatare.

- criteriul de mediu: au fost selectate soluțiile tehnico-economice care să asigure un impact minim asupra factorilor de mediu, adaptarea la efectele schimbărilor climatice și reziliență la dezastre.

Astfel, alternativa selectată și integrată în proiectul propus corespunde optim criteriilor mai sus menționate.

1. **Alte activităţi care pot apărea ca urmare a proiectului**

S-au identificat următoarele activități care pot apărea ca urmare a proiectului:

* Activități comerciale
* Intensificarea traficului.
1. **Alte autorizaţii cerute pentru proiect**

Pentru proiect nu s-au solicitat alte autorizații.

1. **Localizarea proiectului[[1]](#footnote-1)**

In cadrul terenului amplasat pe BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322, cu nr. Cadastral 245322, se dorește construirea a doua imobile de locuinte colective, parcari auto la parter si in doua subsoluri, spatiu showroom la parter, amenajarea incintei cu spatii verzi naturale, locuri de joaca, utilitati specifice obiectivului, conform Certificatului de Urbanism nr. 356/36V din 05.04.2024.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Orientare cardianala | Caracter vecin | Numar cadastral |
| nord | teren proprietate privata | 224055 |
| est | str. Valea Oltului |  |
| sud | Str. Fantana lui Narcis |  |
| vest | terenuri proprietate privata | 202555 si 245428 |

Retragerile fata de limitele laterale vor fi spre nord de 16,79m pentru corpul C3 si de 18.84m pentru corpul C2 si spre vest la minim 5.35m fata de limita de proprietate.

1. **Caracteristicile impactului potenţial[[2]](#footnote-2)**

Impactul potential care poate fi produs asupra mediului prin construirea imobilului de locuinte colective este nesemnificativ si temporar, manifestat cu precadere in perioada de executie a lucrarilor, si se refera in general la poluarea aerului cu emisii de praf si poluare fonica prin zgomot si vibratii produse de utilajele folosite in constructie.

1. **SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU**

**4.1. Protectia calitatii apelor**

* + 1. **Sursele de poluanţi pentru ape, locul de evacuare sau emisarul**

In prezent exista un sistem centralizat de alimentare cu apa ce asigura calitatea apei furnizate catre consumatori, sistem la care se va racorda si imobilul de locuinte colective.

De asemenea, datorita retelelor publice de canalizare a apelor menajere, se asigura si respectarea cerintelor de calitate pentru apele deversate in emisar.

In concluzie, nu exista motive care sa sustina existenta sau aparitia unor schimbari ale factorului de mediu apa, in cazul dezvoltarii imobilului de locuinte colective pe terenul studiat.

* + 1. **Staţiile şi instalaţiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute**

Conform capitolului 3.4.5.3.

**4.2. Protectia aerului**

* + 1. **Sursele de poluanţi pentru aer, poluanţi**

Poluarea atmosferei reprezinta unul dintre factorii majori care afecteaza sanatatea si conditiile de viata ale populatiei din marile aglomerari urbane. Disconfortul produs de fum, reducerea vizibilitatii, efectele negative asupra sanatatii umane si a vegetatiei produse de pulberi si gaze nocive, daunele asupra constructiilor, datorate prafului si gazelor corozive, precipitatiile acide, se inscriu printre problemele majore de mediu ale zonelor locuite.

Principalele surse de poluare ale atmosferei in mediul urban sunt: traficul rutier (propriu si in comun), depozitarea si incinerarea deseurilor solide, incalzirea spatiilor de locuit, comerciale si institutionale cu combustibili solizi si activitatile economice cu un potential impact asupra mediului (spalatorii, statii distributie gaze naturale si produse petroliere, platforme industriale, etc).

Astfel, se propune plantarea a minim 31 de arbori, pentru a se asigura minim **1** arbore la fiecare **4** mașini. Parcajul amenajat va fi de asemenea împrejmuit cu gard viu de minim 1,20m înălțime.

In cadrul documentatiei prezentate nu exista motive care sa sustina existenta sau aparitia unor schimbari ale factorului de mediu aer, in cazul dezvoltarii imobilului de locuinte colective pe terenul studiat.

Pentru asigurarea agentului termic, se recomanda folosirea unor centrale termice performante cu ardere totala, aerul exterior fiind ferit astfel de poluare.

* + 1. **Instalaţiile pentru reţinerea şi dispersia poluanţilor în atmosferă**

Nu este cazul.

**4.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

* + 1. **Sursele de zgomot şi de vibraţii**

Poluarea fonica este reprezentata de zgomotul ambiental, care cuprinde ansamblul sunetelor nedorite, inclusiv daunatoare, rezultate din activitatile umane, incluzand zgomotul emis de mijloacele de transport - traficul rutier.

* + 1. **Amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor**

Principala sursa de zgomot si de vibratii din zona este reprezentata de traficul rutier existent, insa tinand cont de soluțiile tehnice propuse privind profilul stăzii, nivelul de zgomot inregistrat la nivelul imobilului propus se va incadra in valorile limita pentru protectia populatiei.

**4.4. Protectia impotriva radiatiilor**

* + 1. **Sursele de radiaţii**

Activitatea specifica ce se va desfasura nu va produce nici un fel de radiatii, nu se pune problema poluarii in acest mod si a masurilor de limitare a efectelor.

* + 1. **Amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva radiaţiilor**

Nu este cazul.

**4.5. Protectia solului si a subsolului**

* + 1. **Sursele de poluanţi pentru sol, subsol şi ape freatice**

Solul este o componenta importanta si esentiala a biosferei, avand o ecologie vulnerabila la influentele negative naturale (inundatii, furtuni, contaminare, poluare atmosferica) sau artificiale asupra sa. Poluantii acumulati in sol pot tulbura puternic echilibrul ecologic al acestuia, cu consecinte negative asupra mediului.

Principalele surse de poluare ale solului sunt: emisiile din procese tehnologice, pesticidele, deversarile de petrol, rezidurile industriale si deseurile menajere, exploatarile de resurse minerale, etc. Poluarea solului este un proces complex reprezentat de acele fenomene negative care prin efectul lor duc la degradarea si distrugerea functiei sale ca suport si mediu in acelasi timp.

* + 1. **Lucrările şi dotările pentru protecţia solului şi a subsolului**

Imobilul de locuinte colective se va racorda la retelele publice de canalizare, neexistant astfel vreun risc de poluare a solului.

Deseurile rezultate in urma procesului de construire vor fi colectate si preluate de catre o firma specializata de salubritate, conform contractului incheiat cu beneficiarul.

**4.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

* + 1. **Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect**

Terenul studiat prin prezenta documentatie nu include si nu are in imediata vecinatate zone naturale protejate. Prin urmare, dezvoltarea imobilului nu va avea nici un impact asupra ecosistemelor sau asupra biodiversitatii.

* + 1. **Lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate**

Nu este cazul.

**4.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

* + 1. **Identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane, respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional etc.**

In imediata vecinatate a terenului pe care se propune construirea imobilului de locuinte colective nu sunt identificate obiective de interes public cu un regim de protectie ridicat, monumente istorice, zone asupra carora a fost instituit un regim de restrictie sau obiective protejate.

* + 1. **Lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor protejate şi/sau de interes public**

Nu este cazul.

**4.8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

* + 1. **Tipurile şi cantităţile de deşeuri de orice natură rezultate**

Pentru colectarea deseurilor menajere generate in cadrul incintei imobilului de locuinte colective, se va incheia un contract cu o firma specializata de salubritate. Deseurile vor fi triate si depozitate in containere speciale – eurocontainere metalice de 5,5mc și de 12mc, amplasate pe platforme betonate dotate racord la apa si canalizare. Nu va fi afectat mediul inconjurator, se va realiza o protectie din gard opac in jurul platformei. Ridicarea deseurilor se va face pe baza unui program stabilit anterior cu firma de salubritate. Se va pastra minimum 10m distanta fata de camerele de locuit.

* + 1. **Modul de gospodărire a deşeurilor.**

Colectarea reziduurilor solide industriale și asimilate acestora se va face în conformitate cu cerințele stabilite de Autoritățile Administrației Publice Locale și ANRSC prin regulamentele de organizare și funcționare a serviciului de salubrizare.

**4.9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase**

* + 1. **Substanţele şi preparatele chimice periculoase utilizate şi/sau produse**

Functiunea propusa in cadrul terenului situat pe BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322, nr. cad. 245322 nu implica utilizarea unor substante sau preparate chimice periculoase.

* + 1. **Modul de gospodărire a substanţelor şi preparatelor chimice periculoase şi asigurarea condiţiilor de protecţie a factorilor de mediu şi a sănătăţii populaţiei**

Nu este cazul.

1. **PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI: Dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu.**

Construirea imobilului de locuinte colective nu are un impact negativ asupra aerului, apei sau solului. Va avea in schimb efecte benefice pentru mediul socio-economic prin crearea de noi locuinte, prin asigurarea numarului necesar de locuri de parcare si a suprafetei de spatii verzi in incinta (respectând minimul conform P.U.Z.), respectiv 1.890,48 mp. Nu sunt necesare masuri pentru monitorizarea factorilor de mediu, intrucat prevederile incluse in prezentul proiect includ:

* masuri corecte pentru depozitarea si eliminarea deseurilor menajere;
* colectarea, epurarea si evacuarea corespunzatoare a apelor uzate menajere si a apelor pluviale (tratate prin separatoare de hidrocarburi);
* asigurarea de spatii verzi, conform P.U.Z.;
* asigurarea locurilor de parcare in incinta, conform P.U.Z.
1. **JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE**

Proiectul de construire a imobilului de locuinte colective BUCURESTI, SECTOR 6, STRADA VALEA OLTULUI NR. 199-201, Lot.2, N.C. 245322, nr. cad. 245322 nu se incadreaza in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva - cadru apa, Directiv - cadru aer, Directia - cadru a deseurilor).

1. **LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**
	1. **Descrierea lucrărilor necesare organizării de şantier**

Organizarea de santier presupune asigurarea spațiilor necesare pentru:

* aprovizionarea cu materiale necesare construcției;
* depozitarea materialelor;
* aprovizionarea cu uneltele, instalațiile și utilajele necesare construcției;
* asigurarea condițiilor de muncă și igienă pentru muncitori și alte tipuri de personal.

Depozitarea materialelor de constructii se va face in incinta proprietatii, pe platforme betonate, pana la evacuarea de pe amplasament de catre o firma specializata. Se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivului si in locuri neautorizate.

* 1. **Localizarea organizării de şantier**

Organizarea de santier se va face in zona de acces pe proprietate, iar terenul va fi imprejmuit cu bariere fizice pentru a nu afecta si alte suprafete in afara celor alocate lucrarilor.

* 1. **Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de şantier**

Poluantii aferenti lucrărilor de organizare de santier se manifesta doar pe o perioada scurta de timp si pe tronsoane ale lucrarilor de executie care se muta odata cu evolutia lucrarilor. De aceea se estimeaza ca in perioada de constructie, impactul poluant asupra atmosferei va fi minim.

* 1. **Surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor în mediu în timpul organizării de şantier**

Pe perioada de executie a lucrarilor, pentru realizarea constructiei, principalele surse de poluare sunt emisiile de praf asociate lucrarilor de sapaturi, de manipulare si punere in opera a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si altor lucrari specifice de constructii - montaj profile metalice, pozare conducte. Degajarile de praf in atmosfera variaza adesea de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor si de conditiile meteorologice. Prin aplicarea pe toata durata executiei obiectivului a unor masuri de protejare a factorilor de mediu, va rezulta un nivel de poluare / impurificare redus.

* 1. **Dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu**

Prin respectarea proiectului, a avizelor și instrucţiunilor, prin gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcţii şi a deşeurilor generate în perioada de execuţie, poluarea mediului va fi minimizată.

1. **LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI**
	1. **Lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiţiei, în caz de accidente şi/sau la încetarea activităţii**

La finalul perioadei de constructie, vehiculele si utilajele folosite vor fi indepartate de pe amplasament, iar platformele necesare organizarii santierului vor fi dezafectate, pemitand amenajarea incintei conform planului de situatie.

Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei sunt urmatoarele: indepartarea deseurilor si a materialelor ramase pe amplasament de catre societati autorizate pentru eliminarea acestora, sistematizarea pe verticala a zonei, amenajarea spatiilor verzi prin plantare si amenajarea platformelor betonate, a cailor de acces carosabile / pietonale si a teraselor inierbate.

* 1. **Aspecte referitoare la prevenirea şi modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale**

Conform reglementarilor legale in vigoare.

* 1. **Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalaţiei**

Nu este cazul.

* 1. **Modalităţi de refacere a stării iniţiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului**

La incheierea perioadei de exploatare, in cazul in care constructia va fi propusa spre demolare, terenul va fi curatat de deseurile provenite din dezafectarea imobilului si va fi refacut astfel incat sa fie pregatit pentru o utilizare ulterioara.

1. **ANEXE - PIESE DESENATE**
* **Plan de încadrare, scara 1:2000**
* **Plan de situatie, scara 1:500**

Intocmit,

Arh. Andrei Mazureac

Șef proiect,

Arh. Irina Alexandrescu

1. hărţi, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informaţii privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât şi artificiale şi alte informaţii privind: folosinţele actuale şi planificate ale terenului atât pe amplasament, cât şi pe zone adiacente acestuia; politici de zonare şi de folosire a terenului; arealele sensibile; detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare. [↑](#footnote-ref-1)
2. în măsura în care aceste informaţii sunt disponibile se va face o scurtă descriere a impactului potenţial, cu luarea în considerare a următorilor factori: impactul asupra populaţiei, sănătăţii umane, faunei şi florei, solului, folosinţelor, bunurilor materiale, calităţii şi regimului cantitativ al apei, calităţii aerului, climei, zgomotelor şi vibraţiilor, peisajului şi mediului vizual, patrimoniului istoric şi cultural şi asupra interacţiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu şi lung, permanent şi temporar, pozitiv şi negativ); extinderea impactului (zona geografică, numărul populaţiei/habitatelor/speciilor afectate); magnitudinea şi complexitatea impactului; probabilitatea impactului; durata, frecvenţa şi reversibilitatea impactului; măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului; natura transfrontieră a impactului. [↑](#footnote-ref-2)