

## **MEMORIU DE PREZENTARE – Cf. Anexa 5E la Legea 292/2018**

AUTORIZARE DIRECTA – CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNE DE LOCUINTE  
COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME – D+P+10E; CONSTRUIRE IMOBILE CU  
FUNCTIUNE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME C1: S+P+7E, C2:  
S+P+5E, C3: S+P+7E, ÎMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN, ORGANIZAREA  
EXECUTARII LUCRARILOR SI BRANSAMENTE UTILITATI

**I. DENUMIREA PROIECTULUI:**

CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME – D+P+10E; CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME C1: S+P+7E, C2: S+P+5E, C3: S+P+7E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN, ORGANIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SI BRANSAMENTE UTILITATI

**II. TITULAR**

- a. **Beneficiar:** SC. STUDIO IDEAL REZIDENCE S.R.L., cu sediul social în Str. Bucimasilor, nr. 4-6, Spatiul comercial 1, Sector 4, București
- b. **Proiectant:** VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul în București, sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, et. 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/09.10.2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 67, e-mail: office@vego.holdings, www.vego.holdings

**III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI****A. Rezumat al proiectului**

Beneficiarul STUDIO IDEAL REZIDENCE S.R.L. deține doua terenuri identificate prin nr. cad. 240526 (lot 1) si nr. cad. 240527 (lot 2) situate pe Bd. Metalurgiei, nr. 214-220, sector 4, București. Actuala documentație face referire la ambele terenuri.

Conform Actului de Dezmembrare, autentificat de notarul public Gogolan Rareș Ionuț, societatea STUDIO IDEAL REZIDENCE S.R.L, persoană juridică romană, având sediul social In Mun. Bucuresti, str. Buciumașilor, nr. 4-6, spațiul comercial 1, sector 4, Inregistrată la Registrul Comertului sub nr. J40/13033/2016, având cod unic de inregistrare RO 36597334, reprezentată prin asociat și administrator ANDRESCU GIANI-MARIAN, cetățean român, domiciliat în Mun. Bucuresti, str. Postalionului nr. 47F, sector 4, în calitate de proprietar al terenului intravilan în suprafată de 10.000 mp conform actelor de proprietate, respectiv 10.009 mp conform măsurătorilor cadastrale, avand categoria de folosintd „curti - constructii”, situat in Mun. Bucuresti, Bld. Metalurgiei nr. 214-220, sector 4, având număr cadastral 207064 (nr. cadastral vechi 4525), intabulat in Cartea Funciară nr. 207064 (nr. CF vechi 41525), cu incheierea nr. 89519 din data de 14.12.2020 emisă de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sector 4 Bucuresti, a hotărât dezmembrarea acest imobil in 2 (două) loturi conform referatului de

admitere (dezmembrare imobil) nr. 79231 din data de 20.09.2022 emis de OCPI, dupa cum urmează:

- **LOTUL 1** cu număr cadastral 240526, compus din teren intravilan în suprafață totală de 5.300 mp, având categoria de folosință „curti - constructii”, situat in Mun. Bucuresti, Bld. Metalurgiei nr. 214-220, sector 4; și

- **LOTUL 2** cu număr cadastral 240527, compus din teren intravilan in suprafață totală de 4.709 mp, având categoria de folosință „curti - constructii”, situat in Mun. Bucuresti, Bld. Metalurgiei nr. 214-220, sector 4;

Terenul se află în zona sudică a orașului, la periferia Sectorului 4 și este poziționat în vecinătatea Bulevardului Metalurgiei prin care se realizeaza legătura cu orașul.

Pe terenul identificat prin nr. Cad. 240526 (lot 1), Bd. Metalurgiei, nr. 214-220, se propune dezvoltarea unui complex de locuinte colective, ce va fi format din trei corpuri de cladire(C1,C2 si C3) cu un regim maxim de inaltime S+P+7E.

Pe terenul identificat prin nr. Cad. 240527 (lot 2), Bd. Metalurgiei, nr. 214-220, se propune dezvoltarea unui complex de locuinte colective, ce va fi format dintr-un corp de cladire(C1) cu un regim de inaltime D+P+10E.

### **Investitia propusa se va realiza dupa cum urmeaza:**

**Dezvoltarea investitiei se doreste a se realiza pe baza a doua autorizatii de construire distincte pentru cele doua imobile de locuinte impartite astfel: LOT 1, nr cad: 240526 si LOT 2, nr cad: 240527.**

Pentru LOT 1, nr cad: 240526\_se propune edificarea unui singur imobil de cladire alcatuit din corpurile: C1, cu regim de inaltime S+P+7E, C2, cu regim de inaltime S+P+5E si C3, cu regim de inaltime S+P+7E, avand o inaltime maxima a constructiei de 25,90 m, cu functiunea principala de LOCUINTE COLECTIVE.

Pentru LOT 2, nr cad: 240527\_se propune edificarea unui singur imobil de cladire alcatuit din corpurile: C1, cu regim de inaltime D+P+10E, avand o inaltime maxima a constructiei de 36,00 m, cu functiunea principala de LOCUINTE COLECTIVE.

Prin proiect se va prevedea pentru LOT 1, nr. Cad: 240526, o suprafata de **1571 mp** de spatiu verde ceea ce reprezinta **30,2%** din suprafata terenului.

Prin proiect se va prevedea pentru LOT 2, nr. Cad: 240527, o suprafata de **1409,74 mp** de spatiu verde ceea ce reprezinta **30,2%** din suprafata terenului.

**Pentru ambele parcele rezulta un total de 2980,75 mp, ce reprezinta 30,02 % din suprafata total a terenului de 9930,77 mp (suprafatateren rezultata in urma afectarii de circulatiile prevazute in PUZ)**

Organizarea de santier si toate lucrarile aferente acestei faze se vor realiza in incinta.

Indicatorii urbanistici pentru Cad. 240526 (lot 1), Bd. Metalurgiei, nr. 214-220 sunt:

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 3.00

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. propus = 2.76

Rh max = S+P+7E

H max = 25.90 m

Indicatorii urbanistici pentru Cad. 240526 (lot 2), Bd. Metalurgiei, nr. 214-220 sunt:

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 3.00

P.O.T. propus = 17%

C.U.T. propus = 2.05

Rh max = D+P+10E

H max = 36 m

Asigurarea utilitatilor ( energie electrica, alimentare cu apa, gaze naturale, canalizarea) se va face prin racorduri la retelele municipale de distributie existente in zona.

## **B. Justificarea necesitatii proiectului**

In cadrul vecinatatii imediate se poate observa preponderenta functiunii rezidentiale, intercalate cu zone de servicii si spatii comerciale. Terenul beneficiaza si de o accesibilitate marita datorita apropierii de o artera de legaturii din cadrul Municipiului Bucuresti, Bulevardul Metalurgiei, care asigura o mobilitate sporita catre punctele majore de interes ale orasului. Zona imediat invecinata terenului, preponderent rezidentiala, este intr-un proces de dezvoltare functionala catre spatii mixte.

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.

**C. Valoarea investitiei**

Pentru LOT 1, valoare totala a investitiei este de aprox. 27.063.123,50RON.

Pentru LOT 2, valoare totala a investitiei este de aprox. 14.229.720,90RON.

**D. Perioada de implementare a proiectului**

LOT 1, nr cad: 240526 – 36 de luni de la data obtinerii A.C.

LOT 2, nr cad: 240527 – 36 de luni de la data obtinerii A.C.

**E. Planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului**

Planul de incadrare in zona si Planul de situatie si Planul parterului au fost inaintate catre autoritatea de mediu ca anexe la Notificarea depusa la dosarul de solicitare a Acordului de mediu.

**F. Descrierea caracteristicilor fizice ale proiectului**

**Pentru LOT 1, Nr. Cad: 240526:**

Imobilul alcatuit din C1,C2,C3 va avea functiunea principala de locuinte colective exceptie facand Corpul 1 ce va avea parter comercial.

Se propune realizarea a unui numar de 178 de apartamente ce vor fi dispuse de la nivelul parterului pana la etajul 5, respectiv etajul 7.

La parterul Corpului 1 se va amenaja 1 showroom cu suprafata totala de 346 de mp si 1 spatiu de depozitare cu suprafata totala de 36.97 mp.

Subsolul constructiei va cuprinde spatii de parcare si spatii tehnice aferente cladirii.

Sistemul de acoperire va fi de tip terasa ne/cirerculabila.

Pentru accesul persoanelor cu deficiente locomotorii au fost prevazute rampe si platforme liftante.

Solutiile de parcare sunt urmatoarele:

Parcari asigurate in incinta:

Suprateran = 84

Subteran = 135

Total = 219

**Pentru LOT 2, Nr. Cad: 240527:**

Imobilul alcatuit din C1 va avea functiunea de locuinte colective.

Se propune realizarea a unui numar de 110 de apartamente ce vor fi dispuse de la nivelul parterului pana la etajul 10.

Demisolul constructiei va cuprinde spatii de parcare si spatii tehnice aferente cladirii.

Sistemul de acoperire va fi de tip terasa ne/cirerculabila.

Pentru accesul persoanelor cu deficiente locomotorii au fost prevazute rampe si platforme liftante.

Solutiile de parcare sunt urmatoarele:

Parcari asigurate in incinta:

Suprateran = 107

Demisol = 25

Total =132

**Pentru LOT 1 (nr. Cad: 240526):** In interiorul limitelor de proprietate se va amenaja o suprafata de **1571 mp** de spatiu verde compusa din **1050,7 mp spatiu verde natural** si **520,77 mp spatiu verde amenajat pe placi de beton** aferente parcajelor subterane. Suprafata totala de spatiu verde amenajat reprezinta 30,02% din suprafata totala a terenului.

**Pentru LOT 2 (nr. Cad: 240527):** In interiorul limitelor de proprietate se va amenaja o suprafata de **1409,74 mp** de spatiu verde compusa din **1409,74 mp spatiu verde natural** si 0 mp spatiu verde amenajat pe placi de beton aferente parcajelor subterane. Suprafata totala de spatiu verde amenajat reprezinta 30,02% din suprafata totala a terenului.

**Pentru LOT 1 si LOT 2:** In interiorul ambelor parcele se va amenaja o suprafata de 2980,75 mp de spatiu verde compusa din **2460,44 mp spatiu verde natural** si **488,6 mp spatiu verde amenajat pe placi de beton** aferente parcajelor subterane. Suprafata totala de spatiu verde amenajat reprezinta 30,05% din suprafata totala a terenurilor.

La nivelul terenului au fost prevazute platforme pentru depozitarea selectiva a deseurilor. Aceste platforme vor fi imprejmuite, impermeabilizate prevazute cu sifon de scurgere si instalatie de spalare racordata la reseaua locala de canalizare.

Nr. utilizatori :260 (lot1)

BILANT MEDIU LOT 1	SUPRAFATA	PROCENT
TEREN conform extras C.F	5300 mp conform masuratori 5300 mp conform acte	
TEREN rezultat in urma afectarii de circulatiile prevazute in P.U.Z	5234,77 mp	100%
SUPRAF. CONSTRUITA	1879 mp	35,90%
PLATFORME BETONATE, CIRCULATII CAROSABILE SAU PIETONALE	1784,01 mp	34,53%
SPATIU VERDE din care:	1571 mp	30.02%
spatiu verde amenajat la sol pe teren natural	1050,7 mp	20.07%
spatiu verde amenajat pe placa	520,77 mp	9.95%
<b>BILANT ARBORI</b>	<b>ARBORI NECESARI</b>	<b>ARBORI PROPUSI</b>
1 ARBORE LA FIECARE 4 LOCURI DE PARCARE (84/4=21)	21	48
1 ARBORE LA FIECARE 200 mp(5300/200=26,5)	27	

Nr. utilizatori: 154 (lot2)

<b>BILANT MEDIU LOT 2</b>	<b>SUPRAFATA</b>	<b>PROCENT</b>
TEREN conform extras C.F	4709 mp conform masuratori 4709 mp conform acte	
TEREN rezultat in urma afectarii de circulatiile prevazute in P.U.Z	4.696 mp	100%
SUPRAF. CONSTRUITA	795 mp	16,93%
PLATFOME BETONATE, CIRCULATII CAROSABILE SAU PIETONALE	2491,26 mp	53,05%
SPATIU VERDE din care:	1409,74 mp	30.02%
spatiu verde amenajat la sol pe teren natural	1409,74 mp	30.02%
spatiu verde amenajat pe placa	0 mp	00.00%
<b>BILANT ARBORI</b>	<b>ARBORI NECESARI</b>	<b>ARBORI PROPUSI</b>
1 ARBORE LA FIECARE 4 LOCURI DE PARCARE LA SOL (107/4=27)	27	51
1 ARBORE LA FIECARE 200 mp (4709/200=23,5)	24	

<b>BILANT MEDIU LOT 1 + LOT 2</b>	<b>SUPRAFATA</b>	<b>PROCENT</b>
TEREN conform extras C.F	10009 mp	
TEREN rezultat in urma afectarii de circulatiile prevazute in P.U.Z	9930,77 mp	100%
SUPRAF. CONSTRUITA	2674 mp	26,93%
PLATFOME BETONATE, CIRCULATII CAROSABILE SAU PIETONALE	4275,27 mp	43,05%
SPATIU VERDE din care:	2980,75 mp	30.02%
spatiu verde amenajat la sol pe teren natural	2460,44 mp	24.78%
spatiu verde amenajat pe placa	520,77 mp	5.24%
<b>BILANT ARBORI</b>	<b>ARBORI NECESARI</b>	<b>ARBORI PROPUSI</b>
1 ARBORE LA FIECARE 4 LOCURI DE PARCARE (191/4=48)	48	99
1 ARBORE LA FIECARE 4 LOCURI DE PARCARE (191/4=48)	51	

f2. Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente : nu este cazul

*f3. Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea:*

Pe amplasament nu vor avea loc procese de productie.

In perioada de constructie toate materialele necesare se vor aduce pe locatie de la producatorii autorizati, inclusiv betoane.

*f4. Materiile prime, energia si combustibili utilizati, mod de asigurare:*

In perioada de implementare a proiectului se va utiliza motorina pentru utilajele si autvehiculele active pe santier. Alimentarea acestora se va realiza de la statii de distributie a carburantilor, autorizate.

In perioada de functionare se va utiliza energie electrica din reseaua de medie/joasa tensiune a orasului si gaze naturale din reseaua de distributie centralizata.

*f5. Racordarea la retele utilitare din zona*

Se vor asigura racordurile necesare imobilelor la retelele de utilitati centralizate ale orasului: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Racordarea se va realiza in conformitate cu avizele detinatorilor/administratorilor respectivelor retele.

*F6. Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona/ele afectate de executia investitiei*

Suprafata de teren utilizata temporar pentru amplasarea organizarii de santier va fi eliberata de toate constructiile aferente ( containere/ baraci, grupuri sanitare, platforme, materiale de constructii ramase neutilizate)

*f7. Cai noi de acces sau schimari ale celor existente*

Terenul indentificat prin N.C. 240526 (LOT 1) este afectat conform reglementarilor documentatiei de urbanism P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobata prin H.C.G.M.B. NR. 443/26.07.2018 în zona de nord, prin lărgirea viitoare a Bulevardului Metalurgiei, la un profil de 28,00 m. Astfel, în zona de nord, pentru păstrarea terenului necesar supralărgirii viitoare a bulevardului, din terenul ce face obiectul prezentei documentatii, identificat prin N.C. 240526, se va păstra neafectată o fâșie de teren cu o lățime aproximativă de 1,30m.

Accesuri propuse – in urma implementării prezentei documentații, prin realizarea proiectului, va rezulta 1 nou acces cu deschidere către bulevardul Metalurgiei ce va asigura accesul către ambele loturi din proprietatea beneficiarului (LOT 1 si LOT 2).

*f8. Resursele naturale folosite in constructie si functionare*

In perioada de implementare a proiectului se vor folosi cantitatile necesare calculate prin proiect de nisip si pietris, achizitionate de la furnizori autorizati. Se va utiliza apa



tehnologica pentru umectarea betonului si a drumurilor din interiorul santierului in perioadele calde si pentru a stopa existenta pulberilor in suspensie.

In perioada de functionare se va utiliza apa in scopul asigurarii facilitatilor igienico-sanitare ale cladirii si gaze naturale pentru obtinerea agentului termic in microcentralele de apartament.

#### f9. Metode folosite in constructie

Imobilele de locuinte colective propuse in **Bd. Metalurgiei 214-220, LOT 1 si LOT 2** se vor realiza utilizand tehnologiile uzuale (fundatii de beton armat - radier general si structura pe cadre din beton armat). Inchiderile vor fi realizate cu pereti multistrat termoizolanti, conformi reglementarilor privind performanta energetica).

#### f10. Planul de executie

Etapele de principiu privind executia lucrarilor sunt urmatoarele: curatarea terenului, trasarea fundatiilor, saparea fundatiilor, realizarea armaturii, 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 si spatii verzi.

Imobilele de locuinte colective nu vor genera nici un impact negativ asupra mediului, in urma punerii in functiune. Asigurarea locurilor de parcare in incinta sau in imediata apropiere, amenajarea accesului pietonal si carosabil direct din arterele de circulatie existente cat si din cele propuse, sustin o exploatare optima a viitoarelor imobile.

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

#### f11. Relatia cu alte proiecte existente in zona sau planificate

Cele doua proiecte sunt relationate astfel incat nu exista o imprejmiri, deoarece accesul pentru ambele parcele este realizat prin LOT 2.

#### f12. Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Din punct de vedere al amplasarii proiectului, alternativele au fost conditionate de existenta unui drept de proprietate asupra terenului.

Din punct de vedere tehnic si tehnologic, pentru dezvoltarea proiectului s-a optat pentru solutii constructive moderne, agreabile din punct de vedere estetic, solutii utilizate la majoritatea dezvoltarilor imobiliare din zona urbana in ultimii ani.

Solutiile de racordare la utilitati au fost relativ simplu de adoptat si fara necesitatea studierii unor alternative, dat fiind prezenta in zona a retelelor de alimentare, distributie si a retelei de gaze naturale.

f13. *Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu extragere de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport a energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor):*

Prin implementarea proiectului va creste oferta imobiliara la nivelul Municipiului Bucuresti, va creste numarul de locuinte moderne, realizate la standarde actuale.

#### F14. *Alte autorizatii cerute prin proiect*

Prin certificatul de urbanism s-au solicitat avize ale detinatorilor de retele din zona, avizele de la institutiile publice ce gestioneaza aspectele de sanatate publica, protectie civila, securitate la incendiu, avize de la institutiile publice ce gestioneaza aspecte legate de circulatie si mobilitate urbana etc.

#### **IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE**

Anterior lucrarilor de construire nu sunt necesare lucrari de demolare.

#### **V. DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI**

- proiectul nu intra sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera (Legea 22/2001);

Pentru LOT 1 nr. Cad: 240526 - Terenul este reglementat urbanistic conform Certificatului de Urbanism Nr. 727/33664 din 20.07.2023 în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism P.U.G. (Plan Urbanistic General) al Municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr.224/2015 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) și în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 443/26.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Conform P.U.Z „Zona de Sud a Sectorului 4”, terenul se afla situat in subzona M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, având regim de construire continuu sau discontinuu.

- Pentru LOT 2 nr. Cad: 240527: - Terenul este reglementat urbanistic conform Certificatului de Urbanism Nr. 728/33670 din 20.07.2023 în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism P.U.G. (Plan Urbanistic General) al Municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr.224/2015 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) și în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 443/26.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Conform P.U.Z „Zona de Sud a Sectorului 4”, terenul se afla situat in subzona M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, având regim de construire continuu sau discontinuu.

Vecinătățile amplasamentului **LOT 1 nr. Cad: 240526** sunt:

Orientare cardianala	Caracter vecin	Adresa / Numar cadastral
<b>Nord</b>	<b>Proprietate publica</b>	220282
<b>Sud</b>	<b>Proprietate privata</b>	240527 - Lot 2
<b>Est</b>	<b>Proprietate privata</b>	230923, 230925, 230860
<b>Vest</b>	<b>Proprietate publica</b>	221324

Vecinătățile amplasamentului **LOT 2 nr. Cad: 240527** sunt:

Orientare cardianala	Caracter vecin	Adresa / Numar cadastral
<b>Nord</b>	<b>Proprietate privata</b>	LOT 1 – NR. CAD 240526
<b>Sud</b>	<b>Proprietate privata</b>	222889,223107,223109,223111
<b>Est</b>	<b>Proprietate privata</b>	230923, 230925, 230860
<b>Vest</b>	<b>Proprietate publica</b>	221324

- politici de zonare si de folosire a terenului: terenul va fi utilizat pentru amplasarea imobilelor, a locurilor de parcare si pentru amenajarea spatiului verde, conform planurilor anexate;

- areale sensibile: amplasarea proiectului este in afara ariilor naturale protejate; din punct de vedere al zonelor rezidentiale, acestea sunt in vecinatatea amplasamentului;

Plan de situatie :



Coordonate amplasament:

Pentru LOT 1, NR CAD: 240526:

Coordonate amplasare IMOBIL LOT 1 - NR CAD 240526		
Nr. Pct.	x (m)	y(m)
lot 1		
P1	589960052	318952390
P2	589984587	318966493
P3	590023907	318898088
P4	589999371	318883986

P5	589990750	318898984
P6	590000633	318904666
P7	589978557	318943073
P8	589968673	318937391

Inventar de coordonate TEREN Stereo 70 - NR. CAD 240527			
Nr. Pct.	x (m)	y(m)	L laturi D(i,i+1)
L1	589989.670	318979.879	104.104
L2	590041.679	318889.697	50.942
L3	589998.208	318863.139	95.856
L4	589950.951	318946.536	9.837
L5	589946.082	318955.084	50.147
S=5300mp		P=310.886m	

Pentru LOT 2, NR CAD: 240527:

Coordonate amplasare IMOBIL LOT 2 - NR CAD 240527		
Nr. Pct.	x (m)	y(m)
lot 2		
P1	590017847	318853152
P2	590032790	318861742
P3	590038285	318852191
P4	590053544	318860962
P5	590062131	318846024
P6	590031925	318828661

Inventar de coordonate TEREN Stereo 70 - NR. CAD 240527			
Nr. Pct.	x (m)	y(m)	L laturi D(i,i+1)
L6	590067.175	318865.494	26.084
L7	590080.206	318842.898	50.981
L8	590036.680	318816.354	10.412
L9	590027.791	318810.933	60.005
L3	589998.208	318863.139	50.942
L2	590041.679	318889.697	104.104
L1	589989.670	318979.879	9.856
L10	589998.237	318984.752	0.152
L11	589998.366	318984.833	0.267
L12	589998.493	318984.598	1.920
L13	589999.452	318982.935	1.999
L14	590000.451	318981.203	2.000
L15	590001.450	318979.470	1.999
L16	590002.449	318977.738	2.000
L17	590003.448	318976.005	2.200

L18	590004.547	318974.099	2.200
L19	590005.646	318972.193	2.199
L20	590006.745	318970.288	2.200
L21	590007.844	318968.382	2.200
L22	590008.943	318966.476	2.200
L23	590010.042	318964.570	2.200
L24	590011.141	318962.664	2.200
L25	590012.240	318960.758	2.200
L26	590013.339	318958.852	2.400
L27	590014.538	318956.773	2.400
L28	590015.737	318954.694	2.400
L29	590016.936	318952.615	2.400
L30	590018.135	318950.536	2.400
L31	590019.334	318948.457	2.400
L32	590020.533	318946.378	2.400
L33	590021.732	318944.299	2.400
L34	590022.931	318942.220	2.400
L35	590024.130	318940.141	2.399
L36	590025.328	318938.062	2.400
L37	590026.528	318935.983	2.400
L38	590027.726	318933.903	2.400
L39	590028.925	318931.824	2.400
L40	590030.124	318929.745	2.400
L41	590031.323	318927.666	2.400
L42	590032.522	318925.587	2.400
L43	590033.721	318923.508	2.400
L44	590034.920	318921.429	2.400
L45	590036.119	318919.350	2.400
L46	590037.318	318917.271	2.400
L47	590038.517	318915.192	2.400
L48	590039.716	318913.113	2.400
L49	590040.915	318911.034	2.400
L50	590042.113	318908.954	2.400
L51	590043.312	318906.875	2.400
L52	590044.511	318904.796	2.400
L53	590045.710	318902.717	2.400
L54	590046.909	318900.638	2.400
L55	590048.108	318898.559	2.400
L56	590049.307	318896.480	2.400
L57	590050.506	318894.401	2.400
L58	590051.705	318892.322	2.400
L59	590052.904	318890.243	2.400
L60	590054.102	318888.163	2.400
L61	590055.301	318886.084	2.400

L62	590056.500	318884.005	2.400
L63	590057.699	318881.926	2.400
L64	590058.898	318879.847	2.400
L65	590060.097	318877.768	2.400
L66	590061.296	318875.689	2.295
L67	590062.443	318873.701	2.300
L68	590063.592	318871.708	7.173
S=4709mp		P=450.292 m	

- detalii privind variantele de amplasament luate in considerare: pentru acest tip de proiect, alegerea amplasamentului a fost determinata de existenta unui drept de proprietate asupra terenului.

## **VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile**

### **A. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu**

#### **a) Protectia calitatii apelor:**

##### *a1. Sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul*

In perioada de functionare a imobilului, apele uzate generate in cadrul obiectivului propus sunt de tip menajer; evacuarea se va realiza in reseaua centralizata a orasului; nu se vor descarca ape uzate in emisar natural.

In perioada de implementare apele uzate de pe santier vor proveni de la facilitatile igienico-sanitare amenajate pentru muncitori si de la instalatia de spalare a rotilor autovehiculelor la iesirea de pe santier. Apele uzate vor fi vidanjate si evacuate spre cea mai apropiata statie de epurare.

##### *a2. Statii si instalatii de epurare sau de preepurare a apelor uzate*

Prin natura activitatilor, atat in perioada de implementare cat si in perioada de functionare, nu se impune montarea unor astfel de instalatii.

#### **b) Protectia aerului.**

##### *a1. Sursele de poluanti pentru aer, poluanti, surse mirosuri*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare traficului generat de utilajele si autovehiculele implicate in lucrari. Acestia vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor

poluanți este dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

De asemenea, operațiile de transport, manipulare, depozitare a materialelor pot genera o creștere a concentrațiilor de pulberi, în suspensie sau sedimentabile, după caz, în zona afectată de lucrări. În același mod, din activitățile de excavare a solului, manipulare a pământului rezultat din excavare, precum și descarcarea și împrăștierea pământului pot rezulta pulberi.

Ca sursă de poluare importantă pentru aer se menționează traficul auto, în special în zonele puternic urbanizate.

După finalizarea obiectivului se vor înregistra presiuni generate de prezentul proiect urmare a funcționării centralelor termice pe gaz (emisii gaze de ardere) și traficul autovehiculelor rezidenților.

#### *b2. Instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera*

Microcentralele de apartament vor fi prevăzute cu cosuri de dispersie a gazelor de ardere.

### **c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

#### *c1. Sursele de zgomot și vibrații*

În perioada de implementare a proiectului, sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele ce vor funcționa în cadrul organizării de șantier. Activitățile generatoare de zgomot și vibrații sunt reprezentate de activitățile de excavare pentru fundații, pregătirea drumurilor, transporturile de materiale.

În perioada de funcționare principală sursa de zgomot va fi traficul auto.

#### *c2. Amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului*

Nu este accesibilă, în faza de realizare a obiectivului, opțiunea de reducerea zgomotului prin carcasarea sursei de zgomot, ținând cont că este vorba de utilaje și autovehicule.

### **d) Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

### **e) Protecția solului și a subsolului**

#### *e1. Sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime.*

În perioada de implementare sursele de poluare a solului pot fi scurgerile accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transportă diverse materiale de construcții sau de la utilajele, echipamentele folosite pentru realizarea lucrărilor de amenajare, precum și depozitarea necontrolată a materialelor folosite și a deșeurilor



rezultate, direct pe sol, în recipiente neetansii sau în spații amenajate necorespunzător. În caz accident, poluanții se pot transfera către subsol și apă freatică.

În perioada de funcționare a obiectivului, surse de poluare pot apărea accidental, în caz de avarii la sistemul de colectare și transport ape uzate.

*e2. Lucrări și dotări pentru protecția solului și subsolului*

Se vor amenaja zone de parcare pentru autovehicule.

Se vor realiza spații verzi în incinta amplasamentului.

**f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

*f1. Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect*

Amplasamentul proiectului este în afara zonelor naturale protejate.

*f2. Lucrări, dotări și măsuri pentru protecția biodiversității*

Nu sunt necesare astfel de lucrări/dotări.

**g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În zona nu sunt prezente obiective de interes public (cu excepția zonelor rezidențiale adiacente) cu care prezentul proiect să interfereze în mod direct.

Dotările pentru protecția factorilor de mediu aer, apă, protecția împotriva zgomotului au rol și în protecția așezărilor umane.

**h) Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei inclusiv eliminarea**

Deșeurile generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incinta organizării de șantier.

Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz în faza de construcție.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, anexa 2) sunt următoarele:

<b>Denumirea deseului</b>	<b>Starea fizica (Solid- S,Lichid- L, Semisolid- SS)</b>	<b>Codul deseului</b>	<b>Sursa</b>	<b>Cantitati</b>	<b>Management</b>
Pamant si pietre, altele decat cele specificate la 17 05 03	S	17 05 04	Lucrari de excavare	Cantitatile vor depinde de tipul si adancimea de fundare	Eliminare in depozit deseuri inerte
Deseuri metalice (fier si otel)	S	17 04 05	Lucrari de construire (de la armaturi)	Nu se pot estima la aceasta faza	Valorificare prin unitati specializate

Cabluri	S	17 04 11	Lucrari de racord si retele electrice	Nu se pot estima la aceasta faza	Valorificare prin unitati specializate
Beton	S	17 01 01	Lucrari de construire (fundatii, structura de rezistenta), resturi de bca	Nu se pot estima la aceasta faza	Depozit de deseuri inerte sau valorificare conform ghidurilor in materie
Amestecuri de beton, materiale ceramice, etc., altele decat cele specificate la 17 01 06	S	17 01 07	Lucrari de constructie si amenajari interioare (tencuieli, sparturi gresie, faianta, etc.)		Eliminare in depozit de deseuri inerte
Lemn	S	17 02 01	Lucrari de construire (cofrare)	Nu se pot estima la aceasta faza	Valorificare prin unitati specializate
Ambalaje de hartie si carton	S	15 01 01	Ambalaje de la produsele utilizate pentru finisajele si amenajarile interioare (produse ceramice, corpuri iluminat, etc.)		Valorificare prin unitati specializate
Ambalaje de plastic	S	15 01 02	Ambalaje de la produsele utilizate pentru finisajele si amenajarile interioare (produse ceramice, corpuri iluminat, etc.)		Valorificare prin unitati specializate
Deseuri municipale amestecate	S	20 03 01	Activitatile personalului angajat in perioada implementarii proiectului	Cca. 0,5-1 mc/zi	Eliminare prin depozitare in depozit de deseuri
Deseuri de hartie/carton	S	20 01 01	Activitatile personalului ce va deservi organizarea de santier	Nu se pot estima la aceasta faza	Valorificare prin unitati specializate
Deseuri de la curatarea rampei de spalare roti	SS	20 03 04	Rampa spalare roti autovehicule la iesire din santier	Cantitati variabile, functie de traficul de autovehicule	Eliminare prin unitati specializate

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca prima opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Deșeurile tipice rezultate din zonele rezidențiale sunt:

- deșeuri municipale amestecate (cod 20 03 01);
- deșeuri de ambalaje (hartie și carton –cod 15 0101, plastice – cod 15 01 02, sticlă- cod 15 0107, metal- cod 15 01 04);
- deșeuri biodegradabile de la activitățile de întreținere spații verzi (cod 20 02 01).

Acestea se vor depozita în spații special amenajate în incinta obiectivului, pe categorii, urmând să fie valorificate sau eliminate, după caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasament.

#### **i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul. Nu se vor utiliza astfel de substanțe.

#### **B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.**

În perioada de implementare a proiectului se vor utiliza, din cadrul resurselor naturale, nisip și diferite sorturi de piatră, precum și apă.

În perioada de funcționare a obiectivului se vor utiliza: apă din rețeaua centralizată și gaze naturale.

#### **VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect.**

Ținând cont de tipul de activitate propusă prin proiect, se preconizează ca acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calității factorilor de mediu din zona influențată, urmând să se înregistreze o ușoară presiune în timpul lucrărilor de construcție.

### Factor de mediu – APA

În zona există rețeaua municipală de alimentare cu apă. Apa se va folosi în scop menajer, pentru facilitățile igienico-sanitare.

În apropierea obiectivului nu există niciun curs de apă de suprafață care să poată fi afectat de activitatea propusă. Prin proiect nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului. Lucrările de execuție nu prevăd excavări care să conducă la interceptarea pânzei de apă freatică.

Nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în secundar alte activități dependente de această resursă.

Probabilitatea apariției unui impact asupra factorului de mediu apă urmare a implementării proiectului propus este ne semnificativă.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate în perioada de funcționare (menajere), există premisele necesare ca aceste ape să respecte, la evacuarea în rețeaua de canalizare, indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Astfel, prin implementarea proiectului în condițiile specificate anterior și ținând cont de caracteristicile zonei de amplasare, nu se estimează înregistrarea unui impact negativ, direct sau indirect, din punct de vedere cantitativ sau calitativ, asupra resurselor de apă la nivel local.

### Factor de mediu – AER

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a traficului generat de utilajele și autovehiculele implicate în lucrări. Acestea vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

După finalizarea obiectivului se vor înregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect urmare a funcționării microcentralelor termice pe gaz.

De asemenea, în ambele etape de dezvoltare a proiectului va exista presiune urmare a traficului generat.

Impactul va fi direct și se va cumula cu cel generat de traficul deja existent în zona Bd, Uverturii. Potențialul și riscul de cumulare vor fi determinate de condițiile atmosferice.

În cazul proiectului propus, nu se preconizează ca acesta să se constituie, prin natura lui și tipurile de emisii în aer care îi sunt asociate în cele două faze de dezvoltare (implementare și funcționare), într-un factor de risc, ce poate fi cuantificabil, pentru sănătatea populației din zonă.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

Utilizarea gazului natural pentru centrala termică este o soluție cu efect mai redus de poluare, comparativ cu alte tipuri de combustibili fosili.

### Factor de mediu – SOL/SUBSOL

În prezent, impactul direct în zona construită se înregistrează pe termen lung, pe perioada de viață a construcțiilor.

Nu se va înregistra impact indirect asupra solului urmare a activităților proiectului.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scapări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor spre alte zone.

Se vor amenaja parcuri cu suprafață impermeabilizată.

Se vor valorifica suprafețele neconstruite prin amenajarea de spațiu verde.

### Factor de mediu – BIODIVERSITATE

Din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara zonelor de interes conservativ. Nu s-au identificat căi de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulativ) asupra acestor zone urmare a implementării proiectului propus.

Zona este antropizată, cu utilizări mixte (rezidențiale și prestări servicii).

În perioada de implementare a proiectului, reprezentată de lucrări limitate în timp și într-o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ cuantificabil asupra calității biodiversității în zona învecinată.

Prin proiect sunt prevăzute suprafețe de spațiu verde amenajate.

### Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a organizării de șantier. Se va înregistra un impact vizual negativ pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului. Impactul va fi cel al unui șantier clasic de construcții și se va menține pe toată durata de edificare a clădirii.

Efect de modificare a peisajului actual îl va avea realizarea imobilului propus.

Prin realizarea obiectivului nu se introduc activități cu caracteristici noi în peisajul natural, ci doar se completează facilitățile rezidențiale dintr-unul din cartierele municipiului București.

Din punct de vedere al mărimii impactului se consideră următoarele aspecte:

- nu se modifică elemente ale unui cadru natural, ci elemente ale unei zone incluse deja într-o zonă urbană, cu destinație curți-construcții;
- nu se schimbă categoria de folosință a terenului;
- nu se modifică în mod esențial valoarea estetică actuală a peisajului existent.

Impactul vizual se va înregistra la nivelul locuitorilor din zonă. Efectele vizuale vor varia în funcție de numărul și sensibilitatea receptorilor. Nu este însă un tip de folosință care să determine schimbări majore în modul în care receptorii, în special localnicii, accesează zona, percep amplasamentul.

### Mediul social, economic si sanatatea umana

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari importante de populatie in zona.

Nu sunt preconizate modificari cuantificabile statistic in starea de sanatate a populatiei la nivelul municipiului Bucuresti, urmare a proiectului propus.

Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

### Caracteristicile impactului potential

#### a. importanta impactului: mica

- extinderea spatiala a impactului : locala
- zona geografica care poate fi afectata: locala
- dimensiunea populatiei care poate fi afectata: nu este cazul

#### b. natura impactului: negativ

#### c. natrura transfrontaliera a impactului: nu este cazul

#### d. intensitatea si complexitatea impactului: mica

#### e. probabilitatea impactului: mica

#### f. debutul impactului: in faza de sapatura

- durata si frecventa impactului: temporara
- reversibilitatea impactului: reversibil

#### g. cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente si/sau aprobate:

- proiectul se cumuleaza cu proiecte existente si aprobate

#### h. posibilitatea de reducere efectiva a impactului: nu este cazul.

### **VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor, precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

Pe perioada de functionare nu sunt necesare activitati de monitorizare a mediului.

### **IX. Legatura cu alte acte normative si/sau planuri/programe/strategii**

Nu este cazul

## **X. Lucrari necesare organizarii de santier**

In scopul realizarii obiectivului proiectat se va amenaja organizarea de santier in cadrul terenului detinut de beneficiar. Semnalizarea punctului de lucru se va executa conform normelor în vigoare. Tronsoanele deschise spre executare vor fi iluminate și semnalizate corespunzator.

Zona OS va fi imprejmuita temporar cu panouri. Platforma OS va fi pietruită. In cadrul OS se vor amplasa patru containere pentru birouri si vestiare, patru toalete ecologice, o cabina paza. Se vor amenaja doua zone, una pentru depozitarea materialelor de constructii si una pentru depozitarea temporara a deseurilor. Se va amenaja si o zona pentru parcare auto si parcare utilaje.

Dupa finalizarea lucrarilor de construire, amplasamentul organizarii de santier va fi eliberat de toate materialele si se vor amenaja parcari si spatiu verde.

## **XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile.**

Dupa finalizarea lucrarilor de construire zona ce va necesita refacere este zona organizarii de santier. Aceasta va fi eliberata de echipamente, utilaje, alte dotari, si se va salubritza.

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului, care va fi data de durata de functionare a imobilului, urmeaza etapa de dezafectare. Aceasta etapa presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similară cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu.

## **XII. Anexe – pise desenate**

Plan de situatie – sc.1:500

Intocmit,  
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.