

MEMORIU DE PREZENTARE
conform ANEXA 5E

I.DENUMIRE PROIECT: OPERATIUNI NOTARIALE - ALIPIRE TERENURI NC56114, NC56112, NC56118; CONSTRUIRE 9 (NOUA) HALE PRODUCTIE/ DEPOZITARE SI BIROURI P+1E PARTIAL, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Adresa : Oras Chitila, jud. Ilfov, str. DNCB, nr. FN, NC 57264 (NC56114, NC56112, NC56118 vechi), T38, P175/18, P175/1

II.TITULAR PROIECT:

- Denumirea titularului: **INDUSTRIAL TOP CONSTRUCT GROUP S.R.L.**

- Adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail: Mun. BUCURESTI, sector 1, str. GHEORGHE BUVIUMAT, nr. 9, camera 1, etaj 1, ap. 8, reprezentata prin administrator MORARU EMANUEL-ALEXANDRU cetăţean roman, domiciliat in Mun. Bucuresti, Sector 1, Sos. ODAI, nr. 243, identificat prin CI cu Seria RK nr. 333998 eliberat de autorităţile din Sector 1 la data de 07.05.2019, 0723487631, alexanghel614@gmail.com.

- Reprezentanţi legali/împuterniciţi/proiectanti cu date de identificare:

- Proiectant SC Ideal Proiect A&E , contact@idealproiect.com, str. Balta Pasarea Nr. 8-10 Tunari, Ilfov prin Lulea Daniel ; tel 0784 417 860

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost întocmit pe baza temei elaborata de beneficiar, ținând cont de particularităţile terenului din punct de vedere al vecinătăţilor, al orientării fata de punctele cardinale, al însoririi si iluminării, al condiţiilor stabilite prin documentaţiile de urbanism in ceea ce priveşte regimul de aliniere si de înălţime, al asigurării numărului de locuri necesare pentru parcări, al posibilităţii de racord la utilităţile publice, al condiţiilor geotehnice, al condiţiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rând din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Obiectul proiectului îl reprezintă **alipire terenurilor nc56114, nc56112, nc56118**, care a fost elaborata cu succes si **construire 9 (noua) hale productie/ depozitare si birouri p+1e partial (mezzanine)**.

Funcţiunea: Cladiri de productie/ depozitare si spatii birouri.

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata, in mp	Suprafata, in %
1	Suprafata teren	18.746	100
2	Suprafata construita	4.836,825	25,802
3	Suprafata desfasurata	5.385,195	-
4	Suprafata spatii verzi	5.512,694	29,407
	Suprafata carosabila	3.723,421	19,862
5	Suprafata alei pietonale	2.614,341	13,946
6	Suprafata parcaje auto	2.058,719	10,982
7	Suprafata gospodarie gunoi menajer	150	0,800
TOTAL			100
8	P.O.T.		25,802
9	C.U.T.		0,287
10	Regim de inaltime		PARTER + MEZZANINE

Date și indici care caracterizează investiția proiectată, cuprinși în anexa la cererea pentru autorizare:

Destinația principală: Comert, Depozitare, Productie, Birouri

Destinația secundară, dacă este cazul: nu este cazul

Suprafața terenului: 18.746 m²

Cea mai apropiată locuință sau clădire fata de amplasamentul studiat se afla la min 53.63 m distanta.

Situație existentă: nu este cazul.

Situație propusă:

Suprafața construită: 4.836,825 m²

Suprafața construită desfășurată: 5.385,195 m²

Înălțimea maximă a construcției (de la cota terenului amenajat): 7.92 m

Înălțimea construcției de la cota 0.00: 7.62 m

Regim de înălțime al construcției: PARTER+ MEZZANINE

Procentul de ocupare al terenului P.O.T.: 25.802%

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.: 0.287

- CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ
- CLASA „III” DE IMPORTANȚĂ

În urma studierii temei de proiectare și a condițiilor din teren se propune realizarea unor clădiri în regim de înălțime de PARTER+ MEZZANINE cu învelitoare tip panouri realizată din tabla, termoizolante și hidroizolante.

Prin proiect, prin responsabilitatea arhitectului, s-au prevăzut următoarele tipuri de lucrări:

- Închideri perimetrice din panouri Sandwich și tâmplării exterioare din PVC;
- Compartimentări interioare din pereți antifon gips-carton și tâmplării interioare din MDF, uși cu protecție la foc și auto închidere, Uși etanșe, termoizolante la foc cu auto închidere, uși cu sticla armată;
- Amenajări exterioare și asigurarea utilităților;
- Amenajare 125 locuri de parcare în total, 111 pentru autoturisme și 14 pentru camioane.

- Înălțime utilă interior 6.00 m
- Învelitoare tip panouri metalice
- Înălțimea totală a clădirii 7.92 m

Accesul auto și pietonal la teren se propune a se realiza din str. DNCB, nr. FN prin intermediul aleilor interioare propuse în proiect.

Număr maxim de persoane care se pot întruni simultan este de 30 pentru fiecare clădire.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe 3 laturi (nord, vest și sud) - din panouri opace cu înălțimea de 2.00m, prefabricate din beton armat.

Justificarea necesității proiectului:

Oportunitatea investiției este argumentată prin documentația de Certificat de Urbanism aprobată și presupune construirea unor imobile cu destinația de spațiu Comerț, Depozitare, Producție, Birouri, ÎMPREJMUIRE, UTILITATI.

- Alimentarea cu energie electrică

Prin intermediul unor branșamente amplasate pe limita de proprietate din rețeaua publică existentă în zonă.

Clădirea va avea instalație electrică pentru consumatori clasici: iluminat și forță. Instalația interioară este realizată din cabluri/conductori din Cu în tuburi de protecție. Clădirea va avea instalație de împământare și instalație de paratrăsnet. Se va realiza câte un tablou electric pentru fiecare construcție în parte. Tabloul electric cuprinde protecțiile pe circuit, inclusiv protecție diferențială.

- Încălzirea

Agentul termic va fi realizat prin intermediul unei centrale racordată la rețeaua de gaze existentă în zonă și eventual, la cererea beneficiarului, prin pompe de caldura amplasate în camerele tehnice ale construcțiilor.

Clădirea este încălzită cu ajutorul radiatoarelor metalice (oțel sau aluminiu). Agentul termic aferent radiatoarelor, reprezentat de apă, se transportă printr-un sistem de conducte montate îngropat în șape și în pereți și în unele cazuri aparente. Agentul termic este preparat cu ajutorul unei centrale termice/pompe de caldura. Local pot exista ventilo-convectoare cu agent termic apa caldă.

-Alimentarea cu apa

În zona limitrofa obiectivului investiției nu există rețea de alimentare cu apă aferentă sistemului public conform Aviz VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A. – SUCURSALA CHITILA nr. R.G. 9236951 DIN 20.12.2023.

Alimentarea cu apă a celor 7 dintre cele 9 construcții are loc de la un put forat, cu ajutorul conductelor de tip PEHD55mm, prin intermediul unui grup de pompare având debitul de 1,75 l/s, iar 2 dintre cele 9 construcții sunt alimentate prin intermediul unui put forat, cu ajutorul conductelor de tip PEHD, prin intermediul unui grup de pompare având debitul de 1l/s.

-Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere are loc cu ajutorul conductelor de tip PVC-KG 110-200mm către un bazin etans vidanjabil, V=60mc pentru 7 dintre cele 9 construcții iar pentru 2 dintre cele 9 construcții către un bazin etans vidanjabil, V=20mc.

-Apele pluviale

Apele pluviale de la nivelul acoperisurilor vor fi colectate printr-un sistem de gheaburi și burlane acestea fiind direcționate controlat către bazin de retenție ape pluviale prin intermediul coloanelor PVC-KG 110-210 mmp.

Apele pluviale de pe aleile pietonale: Apele pluviale de pe aleile pietonale vor fi direcționate natural către spațiul verde datorită pantelor de scurgere ale aleilor pietonale. Apele pluviale din zona de circulație auto, parcaje și rampele auto de încărcare marfă se vor colecta cu ajutorul unui sistem format din geigere pentru trafic auto, rigole carosabile pentru trafic auto și conducte de tip PVC-KG cu dimensiuni între 110-210mm și direcționate către două separatoare de hidrocarburi cu denisipare ($Q=40\text{l/s}$ respectiv $Q=15\text{l/s}$). Apa convențional curată din separatorul de hidrocarburi și nisip se va înmagazina în două bazine de retenție ape meteorice unul având V=86mc respectiv V=30mc. Apa din bazinele de retenție se va pompa treptat și controlat pe spațiile verzi aferente imobilului, cu ajutorul a două pompe submersibile, fiecare $Q=8\text{mc/h}$ și $P=1.5$ bari (o pompă va fi activă și o pompă de rezervă).

-Gunoii menajer

Gunoii menajer va fi depozitat în gospodăria deșeurilor menajere, care va fi amplasată la 10.00 m față de cea mai apropiată clădire. Acesta va fi sortat selectiv. Gospodăria deșeurilor va fi închisă cu zid, dotată cu robinet de igienizare, sifon de pardoseală. Se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă specializată pentru transportarea și reciclarea acestuia.

-Detectie

Nu este cazul.

-Stingere

Nu este cazul

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de execuția investiției.

Refacerea amplasamentului după construire se va realiza conform proiectului tehnic de execuție iar suprafețele de teren ramase libere se vor amenaja și întreține ca spații verzi.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu este cazul.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .

Nu este cazul.

Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului

Nu este cazul

Alte autorizații cerute pentru proiect:

Aviz Transgaz S.A. nr.11838/218/02.02.2024

Aviz VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A. – SUCURSALA CHITILA nr. R.G. 9236951 DIN 20.12.2023.

Localizarea proiectului

- Amplasamentul se afla situat in Oras Chitila, jud. Ilfov, str. DNCB, nr. FN, NC
- la Nord - teren liber de construcții N.C. 51366;
 - la Sud – Str. REPUBLICII (DJ601A);
 - la Est - teren liber de construcții N.C. 51087;
 - la Vest - teren ocupat de construcții N.C. 51697;

Vecinatati:

NORD – Nr.Cad. 56114 - TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

SUD – Nr.Cad. 50152 – TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

VEST – DRUM DE EXPLOATARE

EST – Nr.Cad. 55106 – DNCB

In acest moment in zona amplasamentului nu se afla locuinte sau alte cladiri cu o alta destinatie. Cea mai apropiata locuinta sau cladire fata de amplasamentul studiat se afla la **223,35m** distanta.



fig. 1 Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului. Terenul pe care se va construi are o suprafață totală de 18.746 m², din care suprafața construită conform prezentului proiect va fi de 4.836,825 m², măsurată la cota terenului amenajat (CTA).

Este respectată distanța față de granițe conform certificat de urbanism eliberat de Primăria Orasului Chitila cu nr. 352 din data 15.12.2023.

Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001:

Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Destinația stabilită Conform P.U.G. Oras Chitila, aprobat cu H.C.L. nr. 21 / 14.02.2019, imobilele se regasesc în UTR A1, subzona unitatilor predominant industriale.

Politici de zonare și folosire a terenului

UTILIZARI ADMISE UTR A1: Activități productive nepoluante destasurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren; suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat/descărcat și manevre; obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general dimensiuni mari și mijlocii; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; cazare de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unitatilor; perdele de protecție; rețele tehnico-edilitare; terenurile accesibile pe calea ferată industrială vor fi rezervate activitatilor productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

UTILIZARI INTERZISE UTR A1: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia cazarii de serviciu; se interzice localizarea activitatilor care prezinta risc tehnologic; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare

Nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Din punct de vedere al mediului și al sănătății populației, impactul construcției nu este unul negativ încadrându-se în specificul zonei.

Pe amplasament se vor amenaja spații verzi în conformitate cu prevederile legale.

Activitate desfășurată, cea de depozitare și comerț cu vânzare nu generează poluări la nivelul solului.

Zgomotele și vibrațiile sunt unele specifice unor activități normale fără depășirea valorilor specifice zonelor de locuit. Activitatea existentă nu generează vibrații.

La momentul de față spațiul nu este amenajat, prin realizarea investiției impactul vizual este unul pozitiv asupra mediului și peisajului.

Pe amplasament și în imediata vecinătate nu există obiective de patrimoniu istoric și cultural. Impactul asupra zonei este unul pozitiv deoarece se realizează servicii absolut necesare pentru o localitate.

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat și frecvență redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Impactul va avea caracter local izolat (în limitele amplasamentului studiat)

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de mărime medie și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusă

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 24 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrurilor.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;
Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrurilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- natura transfrontieră a impactului.
Nu este cazul.

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

1. Protectia calitatii apelor

In faza de executie

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

In faza de functionare

Nu se folosește apa in procese tehnologice.

Apa menajera are loc cu ajutorul conductelor de tip PVC-KG 110-200mm catre un bazin etans vidanjabil, V=60mc pentru 7 dintre cele 9 constructii iar pentru 2 dintre cele 9 constructii catre un bazin etans vidanjabil, V=20mc.

2. Protectia aerului

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,

- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei **OMS 1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se încadrează în V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultând ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea spatii de servitute in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, încadrându-se in legislatia in vigoare.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriuzise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Nu exista factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament .

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura sudica a terenului la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerată de min. 1kg/persoana/zi (în condițiile asigurării golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferențiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodărirea substanțelor si preparatelor chimice periculoase.

In faza de execuție

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul funcționării nu sunt folosite substanțe si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu este cazul

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):

- Nu este cazul

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- - gard din plasa metalica sudata h= 2,0 m ce cuprinde tot perimetrul
- - amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
- - 1 buc. wc ecologic.
- - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- - la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 24 luni de la inceperea lucrarilor.
- - programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - intimpul betonarilor 12 ore dar nu mai tarziu de ora 20.
- - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extintoare.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

Întocmit,

Arhitect
Alexandru Ernest

