

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **- ARHITECTURA -**

*Conform Anexa 5*

#### **I.Denumirea proiectului:**

**OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE PRIVIND ALIPIREA IMOBILELOR TERENURI SI CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII CU REGIM DE INALTIME 2S+Ds+P+3E+4Er, ANEXE, POSTURI DE TRANSFORMARE, RELETE TEHNICO-EDILITARE, STATIE DE POMPE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER**

VOLUNTARI, B-dul Pipera, nr. 1, jud. Ilfov

Nr. cadastrale: NC 120195, NC 120197 (conform planuri cadastrale)

Nr. carti funciare: 120195, 120197 (conform extrase de carte funciara)

#### **II.Titular:**

##### **Numele:**

**SC H&S WEST PROPERTIES SRL**

RO 35332797; J40/15295/2015

Sediu social in mun. BUCURESTI, sector 1, Calea Victoriei, nr. 109, tronson 1, parter, biroul nr. 68

**SC H GROUP PROPERTIES INVEST SRL**

RO 38224242; J40/15892/2017

Sediu social in mun. BUCURESTI, sector 1, Calea Victoriei, nr. 109, parter, biroul nr. 65

**Adresa postala: Calea Victoriei, Nr. 109, Tronson 2, Etaj 6, Birou 8, Sector 1, Bucuresti**

**Telefon: +40 727 377 000 (Gabriel Tanase) / +40 744 654 378 (Daniel Ciobanu)**

**E-mail: igtanase@gmail.com / dan.ciobanu@mc-group.ro**

**Nume persoana de contact: Gabriel TANASE – Reprezentant Beneficiar**

**Responsabil pentru protectia mediului: Daniel CIOBANU – Reprezentant Beneficiar**

#### **III.Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

a)un rezumat al proiectului;

Se propune construirea a 11 imobile de locuinte colective, executia urmand a fi impartita in doua faze de executie:

- **Faza 1 cu 5 imobile** repetitive, avand aceeasi compartimentare supraterana a apartamentelor pentru demisol, parter si etajele 1-4, **Tip 1- B06, B07, B08, B09, B10**, toate imobilele avand regimul de inaltime **2S+Ds+P+3E+4Er**;
- **Faza 2 cu 6 imobile**, existand doua tipuri de blocuri, **Tip-2 B11, B12, B13 si B14** (avand aceeasi compartimentare supraterana a apartamentelor pentru demisol, parter si etajele 1-4) si **Tip-3 B15 si B16** (avand demisolul comercial in fata si apartamente in spate, iar la nivelul parterului si etajilor 1-4 apartamente), toate imobilele avand regimul de inaltime **2S+Ds+P+3E+4Er**;

Necesarul de locuri de parcare, inclusiv pentru vizitatori, va fi asigurat in incinta

Terenul NC 120195 are suprafata de 18753 mp si terenul NC 120197 are suprafata de 16567 mp, iar suprafata totala a celor doua terenuri este de 35320 mp.

**BILANT GENERAL DE SUPRAFETE**

<b>SUPRAFETE IMOBIL TIP 1 (B6, B7, B8, B9 si B10)</b>	<b>1 Bloc</b>
<i>Arie construita DEMISOL (accese si apartamente)</i>	928.62 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita PARTER (apartamente)</i>	916.42 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 1 (apartamente)</i>	916.42 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 2 (apartamente)</i>	916.42 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 3 (apartamente)</i>	916.42 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 4 retras (apartamente)</i>	867.37 m <sup>2</sup>
<b>ARIE CONSTRUITA</b>	<b>928.62 m<sup>2</sup></b>
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA</b>	<b>5461.67 m<sup>2</sup></b>

<b>SUPRAFETE IMOBIL TIP 2 (B11, B12, B13 si B14)</b>	<b>1 Bloc</b>
<i>Arie construita DEMISOL (accese si apartamente)</i>	985.84 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita PARTER (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 1 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 2 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 3 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 4 retras (apartamente)</i>	924.59 m <sup>2</sup>
<b>ARIE CONSTRUITA</b>	<b>985.84 m<sup>2</sup></b>
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA</b>	<b>5804.99 m<sup>2</sup></b>

<b>SUPRAFETE IMOBIL TIP 3 (B15 si B16)</b>	<b>1 Bloc</b>
<i>Arie construita DEMISOL (accese si comert / servicii / apartamente)</i>	1307.56 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita PARTER (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 1 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 2 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 3 (apartamente)</i>	973.64 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 4 retras (apartamente)</i>	924.59 m <sup>2</sup>
<b>ARIE CONSTRUITA</b>	<b>1307.56 m<sup>2</sup></b>
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA</b>	<b>6126.71 m<sup>2</sup></b>

<b>SUPRAFETE TOTALE IMOBILE PROPUSE</b>	<b>Total 11 Blocuri</b>
<i>Arie construita SUBSOL -2 (parcaj auto si spatii tehnice)</i>	18835.09 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita SUBSOL -1 (parcaj auto si spatii tehnice)</i>	18835.09 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita DEMISOL (accese, scari, comert/ servicii/ apartamente)</i>	11301.58 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita PARTER (apartamente)</i>	10423.94 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 1 (apartamente)</i>	10423.94 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 2 (apartamente)</i>	10423.94 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 3 (apartamente)</i>	10423.94 m <sup>2</sup>
<i>Arie construita ETAJ 4 retras (apartamente)</i>	9884.39 m <sup>2</sup>
<b>ARIE CONSTRUITA (proiectie parter) – calcul POT</b>	<b>11301.58 m<sup>2</sup></b>
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA (fara subsol) – calcul CUT</b>	<b>62881.73 m<sup>2</sup></b>
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA (cu subsol)</b>	<b>100551.91 m<sup>2</sup></b>

<b>SUPRAFETE TOTALE PROPUSE</b>	
<i>ARIE CONSTRUITA (proiectie parter) – calcul POT</i>	<b>11301.58 m<sup>2</sup></b>
<i>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA SUPRATERAN – calcul CUT</i>	<b>62881.73 m<sup>2</sup></b>
<i>ARIE CONSTRUITA SUBTERANA</i>	<b>18835.09 m<sup>2</sup></b>
<i>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA (cu subsol)</i>	<b>100551.91 m<sup>2</sup></b>

<b>BILANT GENERAL DE SUPRAFETE</b>		
<i>SUPRAFATA TOTALA TEREN, din care :</i>	<b>35320.00 m<sup>2</sup></b>	
<i>- Suprafata teren UTR V4 (spatii verzi 100% din UTR V4)</i>	<b>1752.91 m<sup>2</sup></b>	
<i>- Suprafata teren DRUM PUZ (circulatii 100% conf. PUZ)</i>	<b>1572.73 m<sup>2</sup></b>	
<i>- Suprafata teren UTR M2b, din care :</i>	<b>31994.36 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00 %</b>
<i>Arie CONSTRUCTII DEMISOL</i>	<b>11301.58 m<sup>2</sup></b>	<b>35.32 %</b>
<i>Arie TERASE DEMISOL</i>	<b>1169.40 m<sup>2</sup></b>	<b>3.66 %</b>
<i>Arie CIRCULATII AUTO</i>	<b>4108.44 m<sup>2</sup></b>	<b>12.84 %</b>
<i>Arie CIRCULATII PIETONALE</i>	<b>3079.37 m<sup>2</sup></b>	<b>9.62 %</b>
<i>Arie PARCAJE LA SOL</i>	<b>1708.37 m<sup>2</sup></b>	<b>5.34 %</b>
<i>Arie PLATFORME</i>	<b>210.00 m<sup>2</sup></b>	<b>0.66 %</b>
<i>Arie totala SPATII VERZI UTR M2b, din care :</i>	<b>10417.20 m<sup>2</sup></b>	<b>32.56 %</b>
<i>- Arie spatii verzi pe teren natural</i>	<b>6904.38 m<sup>2</sup></b>	<b>21.58 %</b>
<i>- Arie spatii verzi pe teren artificial</i>	<b>3512.82 m<sup>2</sup></b>	<b>10.98 %</b>

### **BILANT APARTAMENTE**

Numar unitati locative = **799 de apartamente** (diverse tipuri : 3 camere, 2 camere si garsoniere)

### **BILANT LOCURI DE PARCARE**

**Nr. necesar de locuri de parcare pentru apartamente**

= 799 + 20% (locuri parcare vizitatori) = 799 + 160 = 959 locuri de parcare

**Nr. necesar de locuri de parcare pentru spatii servicii / comert**

= 1 auto / 20 mp SCD comert + 20% (locuri parcare angajati)

= 1550 mp / 20 mp + 20% = 78 + 16 = 94 locuri de parcare

**Nr. TOTAL necesar de locuri de parcare = 1053 auto**

**Nr. TOTAL asigurat de locuri de parcare = 1053 auto**

**Se asigura in incinta necesarul de locuri de parcare, inclusiv pentru vizitatori si pentru persoanele cu handicap.**

### **Coefficienti urbanistici:**

**P.O.T. Maxim admis (conf. PUG aprobat) = 45.0 %**

**C.U.T. Maxim admis (conf. PUG aprobat) = 2.7**

	<b>P.O.T. ( Procent ocupare teren)</b>	<b>C.U.T. (Coeficient utilizare teren)</b>
<b>EXISTENT</b>	<b>0.00 %</b>	<b>0.00</b>
<b>PROPUS (UTR M2b)</b>	<b>35.32 %</b>	<b>1.97</b>

### Regim de inaltime:

#### **Imobilele propuse au regimul de inaltime 2S+Ds+P+3E+4Er.**

Accesul in imobile se realizeaza de la cota  $\pm 0.00$ , aferenta Demisolului.

Cota terenului amenajat in zona accesului principal in imobile este  $+0.50$  m.

**Raportat la cota  $\pm 0.00 = 84.68$  RMN**, pentru blocurile B06 – B14, inaltimea la cornisa (atic) este la cota  $+18.30$  (102.98 RMN), iar inaltimea maxima este la cota  $+19.30$  (103.98 RMN).

**Raportat la cota  $\pm 0.00 = 84.18$  RMN**, pentru blocurile B15 – B16, inaltimea la cornisa (atic) este la cota  $+18.80$  (102.98 RMN), iar inaltimea maxima este la cota  $+19.80$  (103.98 RMN).

#### **• Bloc B6 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B7 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B8 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B9 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B10 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B11 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B12 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

#### **• Bloc B13 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la <math>\pm 0.00 = 84.68</math> RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m</b> <b>RMN</b>
Numarul de niveluri supraterane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

• **Bloc B14 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la ±0.00 = 84.68 RMN</b>	<b>19.30 m</b>	<b>103.98 m RMN</b>
Numarul de niveluri supraterrane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

• **Bloc B15 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la ±0.00 = 84.18 RMN</b>	<b>19.80 m</b>	<b>103.98 m RMN</b>
Numarul de niveluri supraterrane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

• **Bloc B16 – 2S+P+3E+4Er – inaltimea maxima RMN 103.98 m**

<b>Inaltimea maxima (m) de la ±0.00 = 84.18 RMN</b>	<b>19.80 m</b>	<b>103.98 m RMN</b>
Numarul de niveluri supraterrane (inclusiv etajul retras)	<b>6</b>	

**Vecinatati :**

- NORD – VEST : proprietate privata NC 119768, NC 1120190
- NORD – EST : drum acces, NC 119795
- SUD – EST : proprietate privata NC 130960, NC 131140, NC 130958
- SUD – VEST : proprietate privata NC 128455, NC 125705

**Retrageri edificabil fata de limitele de proprietate :**

Distantele constructiilor propuse fata de limitele de proprietate, conform plan de situatie, sunt urmatoarele:

- min. 10.00 m fata de limita de NORD – VEST;
- 6.00 m fata de limita de NORD – EST;
- 8.00 m fata de limita de SUD – EST;
- 7.00 m fata de limita de SUD – VEST

**b)justificarea necesității proiectului;**

- Conform certificatului de urbanism aflat in termen de valabilitate, nr. 77 din 28.02.2024, in scopul „OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE PRIVIND ALIPIREA IMOBILELOR TERENURI SI CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII CU REGIM DE INALTIME 2S+Ds+P+3E+4Er, ANEXE, POSTURI DE TRANSFORMARE, RELETE TEHNICO-EDILITARE, STATIE DE POMPE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER”, obiectivul propus a fi amplasat la adresa Bulevardul Pipera, Nr. 1, Judetul Ilfov, Orasul Voluntari, si avand Nr. cadastrale: NC 120195, NC 120197 (conform planuri cadastrale) Nr. carti funciare: 120195, 120197 (conform extrase de carte funciara), respecta in totalitate prevederile legilor in vigoare conform cerintelor din certificat.

- Imobilul nu se afla amplasat in zonele construite protejate si nici in zona de protectie a unui monument istoric;

- Terenul este liber de constructii.

- Functiunea propusa se incadreaza in utilizarile admise aferenta UTR M2b SI UTR V4 si respecta coeficientii urbanistici P.O.T / C.U.T. maxim admisi, regimul de inaltime, retrageri fata de limitele de proprietate.

- Zona in care se doreste a fi amplasat imobilul are functiunea preponderenta de locuinte colective, in zona fiind construite si alte ansambluri rezidentiale de locuinte colective.

- Imobilele propuse vor avea o orientare foarte buna fata de punctele cardinale, apartamentele beneficiaza de o iluminare naturala optima pe tot parcursul zilei.

- In zona, exista imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+7 etaje ;

- Cladirea propusa este sub regimul de inaltime maxim al zonei, avand chiar ultimul etaj retras pentru a se încadra si respecta uniformitatea fondului construit.

- Traficul nu va fi îngreunat in zona, toate locurile de parcare pentru rezidenti sunt asigurate état subteran la nivelul celor doua subsoluri cat si suprateran, plus locuri pentru vizitatori si spatiile conexe/servicii de la nivelul demisolului aferent a doua imobile cu acces direct din strada.

c)valoarea investiției;

**185,650,000 RON**

d)perioada de implementare propusă;

**24 de luni**

e)planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

**Plansa A01 - Plan de încadrare in zona – scara 1:5000**

**Plansa A02 – Plan de încadrare in zona – scara 1:2000**

**Plansa A03 – Plan de situatie – scara 1:500**

f)o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

**Imobil Tip-1 - cu regim de inaltime 2S+D+P+3E+4E retras** – rezidential apartamente la nivelul tuturor etajelor supraterane, iar la subsol sunt amenajate spatii tehnice, parcaje auto si adaposturi de protectie civila;

**Imobil Tip-2 - cu regim de inaltime 2S+D+P+3E+4E retras** – rezidential apartamente la nivelul tuturor etajelor supraterane, iar la subsol sunt amenajate spatii tehnice, parcaje auto si adaposturi de protectie civila;

**Imobil Tip-3 - cu regim de inaltime 2S+D+P+3E+4E retras** – rezidential si functiuni mixte: spatii comerciale/servicii la demisol si apartamente la parter si etajele 1-4, iar la subsolul comun sunt amenajate spatii tehnice, parcaje auto si adaposturi de protectie civila;

### **Spatii demisol :**

Demisolul este nivelul din care se face accesul in imobil. Zona de acces la spatiul rezidentia e formata din lobby si un nod de circulatie verticala compus din scara si 2 ascensoare, cu acces direct din exterior

La nivelul demisolului sunt propuse apartamente de tip studio dublu, 2 camere, 3 camere, toate apartamentele avand amenajate gradini private pe lungimea apartamentelor si cu o latime de 3.00m; accesul la apartamente este asigurat de un hol comun.

Doar la imobilele de Tip-3, la nivelul demisolului sunt amenajate spatii comerciale/servicii cu acces direct din exterior.

### **Spatii parter:**

La nivelul parterului sunt propuse apartamente de tip studio dublu, 2 camere, 3 camere; accesul la apartamente este asigurat de un hol comun si un nod de circulatie verticala format din scara si 2 ascensoare, asigurandu-se distantele de evacuare pentru fiecare apartament

### **Spatii etajele 1-4:**

La etaje sunt propuse apartamente de tip studio dublu, 2 camere, 3 camere; accesul la apartamente este asigurat de un hol comun si un nod de circulatie verticala format din scara si 2 ascensoare, asigurandu-se distantele de evacuare pentru fiecare apartament; la ultimul nivel al fiecarui imobil este prevazuta o camera special amenajata pentru centrala termica de bloc;

### **Spatii subterane:**

- Subsolul este comun pentru doua sau trei imobile, este compus din doua niveluri subterane cu urmatoarele functiuni: spatii tehnice, parcaje auto, doua camere de deseuri menajere la Subsol -1 si adaposturi de protectie civila la Subsol -2;
- Aria de influenta a sapaturilor nu va influenta cladirile invecinate;

## **Finisaje interioare:**

### **Pardoseli:**

- strat de uzura din beton de panta in canalul tehnic (canivou) si in spatiul tehnic ingropat (camera pompe);
- granit antiderapant in toate spatiile comune, inclusiv la trepte;
- parchet stratificat in living-uri si dormitoare, gresie portelanata rectificata in bucatarii, bai, grupuri sanitare si holuri apartamente;

### **Pereti:**

- zugraveli lavabile pe glet de ipsos (pereti tencuiti) in toate spatiile comune;
- zugraveli lavabile pe glet de ipsos (pereti placati cu gips carton si pereti din gips carton) in apartamente;
- placare placi faianta rectificata la bucatarii in zona frontului de lucru intre cotele +0.90 si +1.50 de la pardoseala (h = 60 cm);
- placare placi faianta rectificata la bai si grupuri sanitare pana la inaltimea tocului usii;

### **Tavane:**

- zugraveli lavabile pe masa de spaclu (intrados placa b.a. cu termosistem polistiren expandat) in canalul tehnic (canivou);
- zugraveli lavabile pe glet de ipsos (tavane tencuite) la intradosul rampelor de scari;
- zugraveli lavabile pe glet de ipsos (tavane placate cu gips carton) in toate spatiile comune;
- zugraveli lavabile pe glet de ipsos (tavane placate cu gips carton) in toate apartamentele;

## **Finisaje exterioare:**

### **Fatade:**

- tencuiala decorativa cu granulatie fina culoare alb, aplicata pe termosistem din vata minerala bazaltica (10 si 15 cm grosime termosistem);
- tencuiala decorativa cu granulatie fina culoare gri inchis in zona spatiilor comune, aplicata pe termosistem din vata minerala bazaltica (10 cm grosime termosistem);
- placare caramida aparenta tip Klinker culoare negru in zona dintre ferestre, lipita cu adeziv pe termosistem din vata minerala bazaltica (10 cm grosime termosistem);
- balustrade din confectii metalice la balcoane si ferestre apartamente;
- riflaje decorative (finisate direct de catre producator) la balcoane;
- glafuri din granit antracit la ferestre si usi-ferestre si din tabla de aluminiu negru la balcoane;

### **Pardoseli:**

- granit antiderapant si rezistent la trafic intens la platformele de acces in imobil, inclusiv la trepte;
- beton periat la rampa de acces pentru persoanele cu deficiente locomotorii;
- gresie portelanata rectificata de exterior la toate balcoanele, inclusiv la treptele balcoanelor de la nivelul parterului;
- dale de beton la aleile pietonale si covor asfaltic la aleile carosabile;
- strat gazon (inerbare) la gradinile private aferente apartamentelor de la nivelul parterului;

### **Plafone / intrados balcoane si copertine acces:**

- tencuiala decorativa cu granulatie fina culoare alb, aplicata pe termosistem din vata minerala bazaltica (5 cm grosime termosistem);

### **Copertine:**

- tencuiala decorativa cu granulatie fina aplicata pe termosistem din vata minerala bazaltica;

## **SISTEM CONSTRUCTIV**

### **Infrastructura:**

Infrastructura consta in fundatii tip radier general, pereti si stalpi din beton-armat. Plansele de la nivelul subsolurilor vor fi de tip dala, fara grinzi, pentru facilitarea solutiilor de instalatii.



## **Suprastructura:**

Suprastructura este de tip stalpi, pereti, diafragme din beton-armat, legate prin grinzi si plansee din beton armat.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție;

**Nu este cazul, obiectivul propus nu are funcțiuni de producție;**

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

**Nu este cazul;**

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;

**Nu este cazul, obiectivul propus nu are funcțiuni de producție;**

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

**Se propune racordarea la toate utilitățile aflate în zona;**

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Terenul ofera posibilitatea racordării la toate utilitățile existente în zona (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale).

## **ALIMENTAREA CU APA**

### **Sursa de apă potabilă**

Sursa de alimentare cu apă rece o constituie rețeaua publică aflată pe Bulevardul Pipera conform avizului de la furnizorul de apă local .

Preluarea cerinței de apă potabilă pentru nevoi igienico-sanitare se face prin intermediul unei conducte de bransament din PEHD .

Bransamentul și poziția caminului de bransament vor fi proiectate de către o firmă autorizată și specializată în această .

Bransamentul va fi prevăzut cu un camin de concesie în care se va monta robinetele cu sertar până din fonta și corp oval pentru izolare conductă , contorul pentru măsurarea consumului de apă al imobilului, precum și armaturile conexe .

Debitul necesar și presiunea de serviciu (la consumatorii de apă potabilă) pentru imobil vor fi realizate indirect intermediul stațiilor de hidrofor amplasate în subsolul clădirilor alcătuite din grup de pompare, dintr-un rezervor sanitar de apă, acesta este prevăzut cu senzori de nivel , robineti de golire etc. , și dintr-un recipient de hidrofor vertical cu membrana interioară prevăzut cu supapă de siguranță , robinet de golire și armaturile aferente .

Pentru alimentarea cu apă se prevăd rezervoare din polietilena de medie densitate amplasate în cadrul spațiului tehnic subteran, stația de hidrofor apă potabilă fiind montată adiacent, în cadrul spațiului tehnic aferent fiecărui imobil.

Echipamentul Stației de hidrofor apă potabilă pentru fiecare bloc se va compune din :

- **rezervoare de apă cilindrice, confecționate din PE sanitar, alimentate de la o electrovană cu deschidere lentă, 24 V, pentru fiecare rezervor. Rezervorul va avea racorduri de alimentare și preaplin , precum și capac de vizitare. Pentru a se folosi debitul și presiunea conductei de alimentare, când stația este scoasă din funcțiune, s-a prevăzut un by-pass racordat la distribuitorul de apă rece.**
- **grup pompare compus din electropompe montate în paralel, pompele fiind de aceeași capacitate și este prevăzut cu : tablou electric de comandă și automatizare, armături de închidere și reținere, armături de măsurare și comandă (manometru, presostat) și un recipient de hidrofor;**
- **dispozitiv pentru scoaterea electropompelor de sub tensiune la lipsa apei din rezervorul tampon;**
- **recipient de hidrofor.**



Calculul instalatiei de distributie a apei reci s-a facut in conformitate cu prevederile STAS 1478-90 si I9/ 2022.

Distributia apei la consumatorii din imobil unde se asigura presiunea in instalatia sanitara de maxim 6 bar, se realizeaza printr-o singura zona de presiune.

**Automatizare statie de hidrofor apa potabila :** grupul de pompare mentine si asigura debitul si presiunea necesara la ultimul consumator menajer situat cel mai defavorabil din punct de vedere hidraulic fata de un punct de referinta, in cazul nostru, grupul de pompare.

Presiunea se mentine in instalatie cu ajutorul recipientilor de hidrofor si al presostatelor conectate la recipientii de hidrofor, care sunt setate la o presiune mai mare de pana la 1 bar fata de presiunea normala de regim din instalatie, aceasta fiind presiunea de oprire a grupului de pompare.

Pornirea pompelor se va face automat, la scaderea presiunii din recipientul de hidrofor, cu ajutorul presostatelor fiind setate pentru o presiune de pornire mai mica de pana la 1 bar fata de presiunea de oprire a grupului de pompare.

La scaderea unui nivel minim de apa din rezervorul de apa potabila selectat printrun senzor de nivel care transmite semnal catre regulatorul de nivel, acesta transmite semnal catre electrovana de alimentare cu apa care deschide circuitul de alimentare cu apa a rezervorului de apa potabila pentru montaj suprateran.

Regulatorul de nivel, prin intermediul unui senzor de inundare, amplasat la nivelul pardoselii, la circa 5 cm mai sus de acesta, se da comanda la electrovanele de alimentare ale rezervoarelor de acumulare apa potabila din spatiul tehnic subteran.

### **Prepararea apei calde de consum menajer**

Prepararea apei calde de consum se va realiza prin intermediul centralei termice situate pe intr-o camera special amenajata la ultimul nivel al fiecarui bloc, de unde urmeaza a se realiza distribuita catre apartamente.

**Necesarul termic prepararii apei calde de consum este furnizat de agentul termic de apa calda preparat de Centrala Termica care functioneaza pe combustibil gazos.**

## **EVACUAREA APELOR MENAJERE**

### **Canalizarea apelor din imobil**

Din cadrul imobilului se vor colecta urmatoarele tipuri de ape :

- ape uzate menajere provenite de la bai, grupuri sanitare si bucatarii;
- ape uzate conventional curate, colectate din goliri ale instalatiilor, din condens de la aparatele de conditionare sau apele produse in mod accidental prin spargeri de conducte;
- ape pluviale impurificate, colectate la parcarile amenajate la nivelul solului .
- ape accidentale de la nivel parcaje auto din subsoluri;
- ape pluviale neimpurificate, colectate la nivelul teraselor necirculabile de la imobilele de locuinte colective;

Totalitatea apelor uzate colectate de la nivelele superioare cotei terenului se vor evacua in exterior gravitational.

**Instalatiile de canalizare s-au proiectat in sistem separativ conform I9-2015, astfel:**

### **Canalizarea apelor menajere de la bai, grupuri sanitare si bucatarii**

Apele uzate menajere rezultate din interiorul imobilului vor fi descarcate gravitational cu ajutorul retelei exterioare de canalizare menajera la reseaua publica printr-un bransament.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul instalatiei de canalizare efectuata din tuburi din polipropilena la interior iar reseaua de canalizare exterioara va fi din conducte din PVC-KG . Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul coloanelor de 110mm care se vor racorda la reseaua de canalizare exterioara a apelor uzate menajere prin caminele de canalizare .

Caracteristicile fizico chimice ale apelor uzate evacuate la canalizarea exterioara corespund prevederilor NTPA 002/2002.

### **Canalizarea apelor de ploaie curate de pe terasele necirculabile ale imobilelor**

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe terasele imobilelor , ape ce provin din ploii sau topirea zapezilor se face prin intermediul instalatiei in sistem recetor terasa – coloana interioara , cu descarcare gravitacionala la retea exteriora de canalizare pluviala curata iar mai apoi debuseaza in balta Pipera .

### **Canalizarea apelor accidentale de la nivelul pardosurilor**

Evacuarea apelor accidentale de la nivelul pardoselii se colecteaza prin intermediul baselor si evacuate, sub presiune, prin intermediul electropompelor submersibile amplasate in base si refulate in separatoarele de hidrocarburi iar mai apoi deviate catre retea de canalizare exterioara ape pluviale curate , iar mai apoi, apele purificate debuseaza in balta Pipera .

### **Canalizarea apelor accidentale de la nivel Parcajelor subterane si supraterane:**

Evacuarea apelor accidentale de la nivelul pardoselii, posibil contaminate cu hidrocarburi, se colecteaza prin intermediul receptoarelor de garaj/pardoseala cu descarcare la bazele de la nivelul pardoselii si sunt evacuate la retea de canalizare exterioara separativa de ape pluviale impurificate cu hidrocarburi, sub presiune, prin intermediul electropompelor submersibile amplasate in basa, apoi sunt deviate catre separatoarele de hidrocarburi , dupa acestea apele purificate sunt directionate cu ajutorul canalizarii exterioare de ape pluviale curate si descarcate in balta Pipera .

## **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Instalatiile electrice se racordeaza la SEN (sistemul electro-energetic national) prin intermediul unui post de transformare.

## **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza de la retea publica existenta in zona prin intermediul unui bransament.

## **INSTALATII TERMICE SI DE VENTILATIE**

Prepararea apei calde pentru incalzire se va realiza prin intermediul unei centrale termice, pentru fiecare bloc , situate pe intr-o camera special amenajata la ultimul nivel al fiecarui bloc, de unde urmeaza a se realiza distribuita catre apartamente. Fiecare apartament va avea contorizare proprie. Alimentarea cu gaze naturale a centralei termice se realizeaza de la retea publica existenta in zona prin intermediul unui bransament.

La apartamente, climatizarea incaperilor se realizeaza prin instalatii cu functionare in detenta directa cu agent frigorific R410A, tip mono-split si multi-split.

La proiectarea instalatiilor de incalzire si ventilare sunt luate masuri pentru realizarea sigurantei in exploatare a acestor instalatii, conform memoriilor de specialitate.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

**La finalizarea proiectului se vor amenaja spatii verzi si alei pietonale, in baza unui proiect de amenajare exterioara si sistematizare verticala.**

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

**- accesele se vor realiza conform avizului emis de IPJ ILFOV.**

- se propune realizarea unor drumuri de incinta cu latimea de 7.00m, care traverseaza terenul pe directia sud-nord, fiind racordate la drumurile existente in zona si cele propuse prin P.U.Z. Drumuri Pipera; din aceste drumuri de incinta, se face accesul la nivelul subsolurilor aferente imobilelor, tootodata fiind amenajate si locuri de parcare supraterane pe lateralele acestor drumuri;

- manevrele de intrare/iesire in incinta vor respecta prevederile OUG 195/2002(actualizata) rep.-privind circulatia pe drumurile publice si a documentatiilor P.U.Z. avizate existente in zona;

- accesul se va realiza avand aceeasi imbracaminte si aceeasi structura rutiera cu cea existenta la drumul public la care se racordeaza;

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

**Nu este cazul, toate materialele folosite în construcție și demolare vor fi achiziționate de la producători și vor fi însoțite de certificate de calitate și conformitate, ce respectă standardele în vigoare;**

- metode folosite în construcție/demolare;

**Metodele folosite în construcție și demolare vor respecta normativele și legislația în vigoare**

- **Legea 319/2006 privind protecția muncii**
- **Legea 10/1995, modificată în 2001, privind calitatea lucrărilor de construcții**
- **HGR 1425/2006 Norme generale de protecția muncii**
- **Ordin MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime**
- **Ordin MMPS 225/1995 Normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală**
- **Ordin MLPAT 20N/11.07.1994**
- **Normativ C300-1994**
- **OUG 195/2005 privind protecția mediului completată și modificată prin OUG 264/2008**

**Constructorul va respecta în organizarea procesului de lucru, normele de protecție a muncii în vigoare în România, ce sunt specifice domeniului de activitate.**

#### **PENTRU LUCRĂRILE DE DEMOLARE:**

- **Nu este cazul, terenul este liber de constructii**

#### **PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚIE**

- **Săpăturile se vor realiza conform planurilor de specialitate (respectând retragerile min. fata de proprietatile vecine Conf. Cod Civil);**
- **Betonul se va turna în situ, în cofraje metalice și de lemn.**
- **Pereții de zidărie/tamplarie/pereti cortina vor fi realizați/montati pe sit, vor respecta planurile, conform proiect.**

- **planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;**

**Intrarea în amplasament, în vederea începerii efective a lucrărilor, va avea loc numai după obținerea din partea autorităților locale a autorizațiilor și aprobărilor necesare.**

**Etapale de construcție și de punere în funcțiune vor fi stabilite ulterior obținerii avizelor și autorizației de construire.**

**Zona prevăzută pentru desfășurarea lucrărilor autorizate va fi împrejmuată și semnalizată corespunzător.**

**Se vor lua toate măsurile necesare, atât în execuție, cât și în exploatare de conformare și respectare a normativelor și prevederilor legale în vigoare, inclusiv cele care au aplicare pentru unitățile sanitare.**

- **relația cu alte proiecte existente sau planificate;**

**Investiția nu influențează imobilele existente în zonă. Față de vecini se va respecta Codul Civil și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize și autorizație;**

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

**Nu sunt necesare alte măsuri întrucât pe amplasament se pot respecta condițiile legale impuse prin certificatul de urbanism;**

- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);

**Nu este cazul;**

- alte autorizații cerute pentru proiect.

**Autorizația de construire;**

**IV.Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

- metode folosite în demolare;

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

**Nu este cazul, terenul este liber de construcții;**

**V.Descrierea amplasării proiectului:**

- 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, cu completările ulterioare;

**Nu este cazul;**

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Nu este cazul, pentru ca obiectivul propus nu se afla în zona de graniță;**

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;

**Terenul este liber de construcții și se dorește construirea unui ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte la parter;**

- politici de zonare și de folosire a terenului;

Terenul NC 120195 are suprafața de 18753 mp și terenul NC 120197 are suprafața de 16567 mp, iar suprafața totală a celor două terenuri este de 35320 mp

**Conform Certificat de Urbanism nr. 77 din 28.02.2024, terenurile cu NC 120195 și NC 120197 urmează a fi alipite.**

Categoria de folosinta terenurilor este **intravilan constructibil (liber de constructii)**.  
Conform regulamentului si plansei de reglementari aferente PUZ aprobat prin HCL nr. 85 din 29.07.2013, cele doua terenuri sunt situate in UTR M2b si UTR V4.

#### **UTR M2b:**

- subzona de functiuni mixte, servicii, dotari si locuire in spatiu plantat;
- indicatori urbanistici: POT maxim = 45 %; CUT maxim = 2,7 ADC/mp teren;
- regim maxim de inaltime: P+6E+2Er;

#### **UTR V4:**

- subzona de spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa;
- indicatori urbanistici: POT maxim = 15 %; CUT maxim = 0,6 ADC/mp teren;
- regim maxim de inaltime: P+1E;

- arealele sensibile;

#### **Nu este cazul;**

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	589069.956	333607.281
2	589144.490	333611.692
3	589163.497	333616.012
4	589186.939	333621.340
5	589228.273	333640.408
6	589239.418	333628.484
7	589335.466	333525.712
8	589353.245	333506.681
9	589294.426	333441.222
10	589275.423	333429.799
11	589248.117	333413.387
12	589226.886	333400.625
13	589202.852	333386.179
14	589077.866	333594.121

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

#### **Conform planului de situatie anexat;**

### **VI.Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:**

#### **(A)Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:**

##### **a)protecția calității apelor:**

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

##### **Nu sunt surse de poluare;**

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

**Nu este cazul, evacuarea apelor uzate menajere se realizeaza la retelele existente in zona, conform avizului emis de APAVOL - VOLUNTARI.**

##### **In perioada executarii lucrarilor de amenajare a obiectivului:**

- se va proceda la imprejmuirea incintei organizarii de santier;
- in cadrul organizarii de santier se va utiliza un numar suficient de toalete ecologice prevazute cu lavoare;
- stationarea mijloacelor de transport si a utilajelor in incinta organizarii de santier se va face numai in spatiile special amenajate (platforma pietruite sau betonate)
- nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului;

- se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si a echipamentelor utilizate, in incinta santierului;
- depozitarea materialelor de constructii necesare si a deseurilor generate se va realiza numai in spatiile special amenajate; se va aplica un management corespunzator al gestionarii materialelor si deseurilor, astfel incat acestea sa nu polueze apele sau spatiile invecinate; se recomanda ca materialele de constructii sa fie aduse pe santier numai in cantitatile necesare executarii lucrarilor zilnice, iar deseurile generate sa fie zilnic indepartate din zona santierului;
- se interzice spalarea, efectuarea de reparatii sau lucrari de intretinere a mijloacelor de transport, utilajelor sau echipamentelor in incinta santierului.

**In perioada functionarii obiectivului:**

- obiectivul se va bransa la reseaua locala de alimentare cu apa si la cea de canalizare;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta conditiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- se vor efectua verificari periodice ale starii retelelor de colectare a apelor uzate menajere si pluviale.

**b)protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

**Nu sunt surse de poluare;**

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

**Nu sunt surse de poluare;**

**In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru deplasarea mijloacelor de transport si functionarea utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz SO, NO, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili, etc.**

De asemenea, lucrarile de amenajare a obiectivului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului.

**In scopul diminuarii impactului asupra aerului, in perioada executarii lucrarilor se recomanda:**

- imprejmuirea corespunzatoare a incintei organizarii de santier;
- utilizarea echipamentelor si utilajelor corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatii recente, prevazute cu sisteme performante de minimizare a poluantilor emisi in atmosfera;
- utilizarea de combustibili cu continut redus de sulf, conform prevederilor legislative in vigoare;
- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, eventual zilnic daca este cazul, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera;
- incarcarea pamantului excavat in mijloace de transport se va realiza astfel incat distanta intre cupa excavatorului si bena autocamionului sa fie cat mai mica, evitandu-se astfel imprastierea particulelor fine de pamant in zonele adiacente;
- materialul excavat va fi incarcat imediat dupa excavare in mijloace de transport corespunzatoare si transportat in vederea utilizarii ca material de umplutura numai in locatiile indicate in Autorizatia de construire.

**In perioada functionarii obiectivului, activitatea din cadrul obiectivului va fi una specifica functiunilor propuse, acestea nu reprezinta surse de poluanti care sa influenteze negativ calitatea aerului;**

**c)protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații;

**Nu este cazul;**

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;



Nu este cazul;

Nivelul de zgomot receptionat depinde de:

- nivelul zgomotului la sursa;
- distanța de la sursa de zgomot la receptor;
- condițiile meteorologice;
- gradul în care transmiterea zgomotului este obstructională.

In perioada realizării investiției se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, această creștere fiind determinată de:

- intensificarea traficului în zona, ca urmare a necesității de aprovizionare a șantierului cu materiale, echipamente și utilaje;
- executarea anumitor lucrări de construcții în șantier, care presupun producerea unor zgomote puternice;
- lucrările de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

In scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada realizării investiției se vor lua măsuri precum:

- se vor utiliza echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs;
- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic în vederea creșterii performanțelor;
- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele de inactivitate, precum și oprirea motoarelor autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;
- se va avea în vedere folosirea de utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesare a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot, precum și utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare, utilaje, pompe, etc.);

In perioada funcționării obiectivului, activitatea în cadrul obiectivului va fi una specifică funcțiilor propuse, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 - Acustică urbană. Se vor putea lua în considerare o serie de măsuri de protecție acustică, de ordin urbanistic, arhitectural sau administrativ, precum:

- prevederea de zone verzi alcatuite din arbori pe mai multe rânduri, cu coroane întrepătrunse;
- izolarea din punct de vedere acustic a fatadelor;

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații;

Nu este cazul;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul;

**e) protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;

Funcțiunea propusă (ansamblu de locuințe colective) nu generează spații care să adapostască procese tehnologice din care să rezulte reziduuri care pot determina contaminarea solului;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Nu este cazul, nu vor exista surse de poluanți pentru sol;

### **Principalele surse de poluare a solului sunt reprezentate de:**

- scurgerile accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se manipuleaza diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele folosite;
- depozitarea de deseuri sau orice alt fel de materiale in mod necorespunzator si necontrolat in afara spatiilor special amenajate din zona obiectivului;
- tranzitarea sau stationarea autovehiculelor in zone necorespunzatoare;
- deficientele in sistemul de colectare a apelor uzate, ce pot conduce la scurgeri sau infiltratii cu efecte negative asupra calitatii solului.

### **Principalele masuri de diminuare a impactului asupra solului si subsolului avute in vedere sunt:**

- respectarea limitelor amplasamentului, retragerilor si distantelor de siguranta conform planului de situatie;
- colectarea selectiva a deseurilor rezultate in urma lucrarilor prevazute in proiect (deseuri din constructii si deseuri menajere) si depozitarea temporara in spatii special amenajate pana la valorificarea lor prin societati autorizate;
- interzicerea depozitarii temporare a deseurilor, imediat dupa productie, direct pe sol sau in alte locuri decat in cele special amenajate pentru depozitarea acestora;
- transferul cat mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitandu-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de productie si aparitia astfel a unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri;
- in cazul aparitiei unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant;
- se va verifica periodic integritatea constructiei si starea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru evitarea infiltrarilor de ape in sol sau a scurgerilor necontrolate de ape uzate, ce pot afecta atat integritatea terenurilor, dar pot determina si aparitia unor fenomene de poluare a solului, subsolului si a apelor freatice.

### **f)protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

#### **Nu este cazul;**

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

#### **Nu este cazul;**

**Terenul studiat, nu este situat in incinta sau vecinatatea unei arii naturale protejate, iar realizarea si functionarea obiectivului nu sunt de natura sa determine modificari asupra unor ecosisteme terestre sau acvatice.**

### **g)protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

**Imobilul nu se afla amplasat in zonele construite protejate.**

**Terenurile vizate nu se afla in zona de siguranta si protectie a amenajarilor hidrotehnice, a perimetrelor de protectie hidrogeologica, a infrastructurii de transport de interes public, a zonelor aferente construirii cailor de comunicatii, a zonelor de protectie sanitara, a zonelor de risc de inundabilitate si alunecari de teren, etc.**

**Prin realizarea obiectivului propus nu sunt afectate alte obiective de interes public.**

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

In perioada de executie a lucrarilor se vor implementa toate masurile necesare, astfel incat lucrarile sa nu devina sursa de discomfort.

Principalele elemente legate de impactul realizarii si functionarii obiectivului asupra asezarilor umane si sanatatii populatiei se refera la urmatoarele aspecte:

- zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport in perioada realizarii lucrarilor si a functionarii obiectivului; pentru ca aceste zgomote sa nu constituie un factor de discomfort pentru locuitorii din zona, se impune luarea unor masuri precum cele prezentate in capitolul privind protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor; potentiala modificare a calitatii aerului in zonele invecinate obiectivului, determinata de cresterea concentratiei pulberilor in atmosfera datorita lucrarilor specifice de constructii si de eliminarea in atmosfera a noxelor provenite din surse mobile; masurile in vederea eliminarii sau diminuarii acestui impact sunt cele prezentate in cadrul capitolului privind protectia aerului.

**h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:**

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;
- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;
- planul de gestionare a deșeurilor;

In perioada executarii lucrarilor de constructie se preconizeaza generarea urmatoarelor categorii de deseuri:

- deseuri menajere - vor fi colectate in recipiente inchise (tip europubele) si depozitate in spatii special amenajate pana la preluarea lor de catre serviciul de salubritate local;
- deseuri solide si resturi de materiale de constructii - vor fi colectate selectiv in containere astfel incat sa poata fi preluate si transportate in vederea depozitarii in spatii ce accepta depozitarea conform criteriilor prevazute in Ordinul MMGA nr. 95/2005 sau in vederea unei eventuale valorificari.

Lucrarile vor fi realizate dupa normele de calitate in constructii astfel incat cantitatile de deseuri rezultate sa fie limitate la minimum.

Se vor lua masuri ca aceste tipuri de deseuri sa nu fie depozitate in alte locuri decat cele special amenajate pentru depozitarea lor in incinta organizarii de santier.

Este important sa se urmareasca transferul cat mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitandu-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de productie si aparitia unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri.

In perioada functionarii obiectivului

Spatiile destinate colectarii selective a deseurilor menajere sunt amplasate la nivelul Subsolului -1 aferent fiecarui imobil.

La nivelul Subsolului -1, in vecinatatea fiecarui nod de scara, va fi propusa cate o incapere destinata colectarii selective a deseurilor menajere.

Preluarea deseurilor menajere se realizeaza cu ajutorul unei firme specializate, la gropile de gunoi existente. Inainte de punerea in functiune a obiectivului se vor incheia contracte cu firme autorizate in valorificarea si eliminarea periodica a deseurilor menajere.

Incaperile destinate colectarii deseurilor menajere sunt dimensionate conform indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi mentinute intr-o permanenta stare de curatenie. Toate aceste incaperi vor fi dotate cu sisteme de spalare si sifoane de scurgere racordate la canalizarea din incinta.

Se va implementa un sistem de colectare selectiva a deseurilor si se vor folosi containere cu o capacitate de 1.1 mc.

**i)gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

**Nu este cazul;**

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

**Nu este cazul;**

(B)Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

**Nu este cazul;**

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

- impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotului 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);

**Datorită naturii proiectului, acesta nu reprezintă sursă de poluare, în exploatare, iar perioada de construire a acestuia este limitată în timp și se desfășoară pe o suprafață strict delimitată, fără a afecta alte suprafețe decât cele prevăzute prin proiect.**

**Se consideră ca fiind ne semnificativ potențialul impact al proiectului propus asupra factorilor de mediu apă, sol-subsol, aer, asupra caracteristicilor climatice, asupra patrimoniului cultural, arheologic, arhitectonic sau asupra sănătății umane;**

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

**Proiectul nu va afecta semnificativ vecinătățile pe durata construirii.**

**Pe durata exploatării nu vor exista efecte dăunătoare mediului și sănătății populației;**

- magnitudinea și complexitatea impactului;

**Proiectul nu va afecta semnificativ vecinătățile pe durata construirii. Impactul generat de lucrările de execuție se va încheia odată cu finalizarea construcțiilor;**

- probabilitatea impactului;

**În conformitate cu detaliile prezentate anterior, probabilitatea de afectare a mediului este una redusă în condițiile respectării datelor de proiect și recomandărilor;**

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

**Impactul generat de lucrările de execuție se va încheia odată cu finalizarea construcțiilor; durata estimată a construcțiilor este de 24 de luni;**

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

**Se vor lua măsurile necesare de protecție și control ale lucrărilor de construcție astfel încât să se asigure protecția mediului înconjurător conform legislației în vigoare.**

**Spațiile verzi prevăzute în proiect și arborii plantați/mentinuti vor îmbunătăți calitatea aerului și vor preveni supraîncălzirea la nivelul solului;**

- natura transfrontalieră a impactului.

**Lucrările propuse nu au efecte tranfrontiere întrucât nu se află într-o zonă transfrontalieră;**

**VIII.Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile**

**aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.**

**Nu este cazul, investitia propusa nu influenteaza negativ calitatea aerului in zona;**

#### **IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:**

(A) Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).

**Proiectul propus aprobării Agenției pentru Protecția Mediului, nu se încadrează în nici o directivă dintre cele mai sus menționate.**

(B) Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

**Conform certificatului de urbanism anexat;**

#### **X. Lucrări necesare organizării de șantier:**

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

**Santierul va fi împrejmuit cu panouri de gard și se vor asigura surse curente de apă potabilă și electricitate; în incinta șantierului se va amenaja o platformă de depozitare temporară a materialelor de construcții utilizate și a deșeurilor generate;**

**Lucrările de execuție vor începe prin efectuarea sapaturii generale și a incintei pentru sprijinire, conform planurilor de rezistență – pentru sapătura necesară realizării subsolurilor se va efectua o sprijinire de tip pereți mulți sau piloți. Fundația va fi de tip radier general, iar structura de susținere alcătuită din pereți perimetrali subsol din beton armat și stalpi/grinzi din beton armat. După realizarea subsolului și ajungerea la cota 0.00 a imobilelor se va realiza suprastructura corpurilor de clădire – cadre din stalpi/perete și grinzi de beton-armat. La finalizarea structurii de rezistență, se va începe partea de finisaje arhitectură – anvelopa clădirii (zidărie, termosistem vată-minerală bazaltică și finisat exterior – tencuială decorativă culoare alb/gri și plăci cu cărămidă aparentă tip klinker pe termosistem). Învelitoarea imobilelor va fi de tip terasă necirculabilă, termoizolată, hidroizolată și protejată cu un strat final de tip bituminos protejat cu ardezie.**

**După finalizarea corpurilor de clădire, se va începe partea de amenajare exterioară a terenului – pavaje pietonale, zona de parcare clienți/angajați se va asfalta și se vor realiza marcajele de circulație și locurile de parcare și se vor amenaja spațiile verzi (copaci, arbuști și gazon natural).**

- localizarea organizării de șantier

**Organizarea de șantier se va amenaja strict pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului și nu va afecta domeniul public sau proprietățile vecine private;**

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier

**Zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport; potențiala modificare a calității aerului datorită lucrărilor specifice de construcții și de eliminarea în atmosferă a noxelor provenite din surse mobile;**

- surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier

**Zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport; potentiala modificare a calitatii aerului datorita lucrarilor specifice de constructii si de eliminarea in atmosfera a noxelor provenite din surse mobile;**

- dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

**In perioada executiei se vor lua urmatoarele masuri:**

- se va realiza o platforma pentru depozitarea materialelor de constructii;
- se va realiza o platforma pentru europubele pentru gunoiul menajer si ambalaje si se va amplsa un container de colectare a deseurilor provenite din activitatea de construire;
- santierul va fi organizat strict numai pe terenul de studiu si va fi imprejmuit, iar accesul va fi controlat atat pentru personal cat si pentru autovehicule;
- se vor respecta toate normele de protectia muncii in vigoare;
- se vor folosi numai materiale de constructie agrementate tehnic, respectandu-se specificatiile tehnice de la producator;
- se vor lua masuri pentru protejarea de praf a vecinatatilor ;

Organizarea de santier se va realiza in incinta cu respectarea normelor si legislatiei in vigoare, constructorul si beneficiarul prezentei documentatii fiind direct raspunzatori de aplicarea intocmai a documentatiei.

Evacuarea molozului si a resturilor rezultate in urma lucrarilor de constructie se va face conform contractului de salubritate incheiat. Se vor lua masuri care sa impiedice producerea de emisii semnificative de pulberi la manipularea, depozitarea si transportul materialelor de constructie.

Pe durata executiei lucrarilor se vor lua masuri pentru a evita disconfortul creat prin producerea de praf si zgomot, obligatoriu fiind respectarea normelor, standardelor si legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Deseurile menajere se vor colecta in pubele amplasate in spatiul special amenajat (usor accesibil din interiorul si din exteriorul incintei) si vor fi evacuate periodic de o firma specializata.

Indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate la canalizare se vor incadra in limitele prevazute de Normativului NTPA - 002/1997.

Concentratiile poluantilor din gazele arse evacuate se vor incadra in limitele prevazute in Ordinul M.A.P.P.M. nr. 462/1993.

Vor fi respectate dispozitiile Normelor Generale de Protectia Muncii nr. 90/1996, nr. 578/1996 si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 5840/1996.

Beneficiarul si executantul lucrarilor vor elabora separat prevederi specifice domeniului de activitate.

Lucrarea se va executa numai dupa obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor si acordurilor mentionate in certificatul de urbanism si dupa îndeplinirea de catre beneficiar si executant a obligatiilor ce le revin conform legislatiei in vigoare.

In executie se vor respecta toate standardele si normativele in vigoare referitoare la tehnologiile diferitelor faze de executie si controlul calitatii lucrarilor.

In cazul in care beneficiarul si executantul nu vor respecta prevederile prezentei documentatii, acestia vor fi raspunzatori in fata legii.

**XI.Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:**

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

**La finalizarea lucrarilor, pe suprafata libera se vor amenaja spatii plantate la nivelul solului cu arbori, arbusti, iarba, plante decorative si flori;**

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;



In cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se cara diverse materiale, fie de la utilajele folosite, factorul de mediu care poate fi afectat este solul; in acest caz se recomanda achizitionarea de material absorbant pentru interventia prompta in caz de aparitie a unor scurgeri de produse petroliere;

Se recomanda amenajarea unor spatii corespunzatoare pentru depozitarea controlata a deeurilor produse pentru a evita riscul ca aceste deseuri sa ajunga pe terenurile invecinate sau sa fie depozitate necontrolat in incinta obiectivului;

Se recomanda ca beneficiarul sa execute lucrarile de constructii cu firme ce au implementat un Sistem de Management de Mediu si sa solicite constructorului sa prezinte procedurile de interventie in caz de aparitie a unor situatii de urgenta si/sau producerea a unor poluari accidentale; se recomanda, de asemenea, ca beneficiarul sa se asigura ca aceste proceduri sunt operationale si eficiente;

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

**In cazul demolarii obiectivului, la incetarea activitatii, se va proceda astfel:**

- inainte de inceperea lucrarilor de desfiintare a obiectivului se vor obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, conform legii;
- toate materialele rezultate in diferite etape ale activitatii de dezafectare trebuie sortate pe categorii, evitandu-se amestecarea acestora;
- materialele rezultate in urma dezafectarii vor fi valorificate prin firme autorizate sau, dupa caz, eliminate in depozite autorizate, care le accepta la depozitare conform criteriilor prevazute in ordinul MMGA nr. 95/2005;
- se va realiza separarea deeurilor de materiale cu continut de substante periculoase de celelalte materiale, chiar din zona generarii acestora;

Se va reface amplasamentul la starea initiala (teren liber) sau va fi pregatit pentru o viitoare constructie, in functie de destinatia ulterioara a terenului.

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Aceste modalitati se vor stabili, daca va fi cazul, la momentul luarii deciziei privind desfiintarea obiectivului si depind de strategia care se va adopta pentru utilizarea ulterioara a terenului.

## **XII. Anexe - piese desenate:**

1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

**S01 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:5000**

**S02 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:2000**

**S02 – PLAN DE SITUATIE, scara 1:500**

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;

**Nu este cazul;**

3. schema-flux a gestionării deșeurilor;

**Nu este cazul;**

4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

**Nu este cazul;**

**XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:**

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

**Nu este cazul, terenul pe care se propune investitia nu se afla sub incidenta arealului protejat;**

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

**Nu este cazul;**

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

**Nu este cazul, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 2 si a Planului Urbanistic General - Bucuresti;**

d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

**Nu este cazul;**

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

**Nu este cazul, se estimează ca obiectivul propus nu va avea impact asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată;**

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

**Nu este cazul;**


**XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:**

**Nu este cazul;**

**XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. .... privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.**

**Nu este cazul;**

Semnătura și ștampila titularului



The image shows a handwritten signature in blue ink over a rectangular box. Below the signature are two blue ink stamps. The first is a circular stamp for 'RĂZVAN BĂRSAN + PARTNERS S.R.L.' with 'ROMÂNIA' at the bottom and 'RB + P' in the center. The second is a rectangular stamp from the 'ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA' with the number '4949' and the name 'Răzvan-Florian BĂRSAN'. At the bottom of this stamp, it says 'Arhitect cu drept de semnătură'.