

Memoriului de prezentare

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE 2 HALE DEPOZITARE, SERVICII, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER

II. TITULAR:

SC AVIS INSTAL SRL;

str. Călăreților nr. 18, sector 5, București;

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;
0722 992 444, relu@taierebeton.ro, <https://www.taierebeton.ro/>

- împuternicit:

Moscu Cristian Iosif, Tel./Mob: 0721982590

mail: moscu_c@yahoo.com

Director/manager/administrator; Țurțulea Tudorel

III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT:

A) UN REZUMAT AL PROIECTULUI;

Parcela a fost dezmembrat in anul 2022 prin încheierea 84743 emisa de OCPI Ilfov in doua parcele, NC. 68966 având S= 2558 mp si NC. 68965 având 1449 mp.

Terenul pe care urmează să se construiască are NC. 68966 in suprafață de 2558 mp.

Pentru acest teren a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 337 din 27.07.2020 pentru: **CONSTRUIRE 3(TREI) HALE DEPOZITARE, SERVICII, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, ELABORARE PUD.**

Prin prezentul memoriu va facem cunoscute condițiile existente din amplasament si dorința beneficiarului de a construi, in limitele legale permise de regulamentul local de urbanism.

Beneficiarul dorește întocmirea documentației tehnice necesara in vederea obținerii Autorizației de Construire pentru „**CONSTRUIRE 2 HALE DEPOZITARE, SERVICII, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER**”, care sa se încadreze in prevederile urbanistice generale pentru zona respectiva.

Realizarea proiectului se va efectua prin investiția beneficiarului, fără investiții din partea administrației publice locale. Prezenta propunere nu va avea un impact negativ asupra mediului socio-economic din zonele adiacente.

Vor fi prevăzute după caz suprafețele de teren necesare cedării in vederea constituirii sau modernizării rețelei de circulații in zona.

Structura va fi din stâlpi si ferme metalice.

Fundațiile vor fi din beton armat.

Închiderile exterioare vor fi din panouri termoizolante de 10 cm grosime cu rezistenta la foc de min.15 minute.

Învelitoarea va fi din panouri termoizolante de 15 cm grosime având rezistența la foc de min. 15 minute.

Tâmplăria exterioară va fi din profile metalice de culoare închisă cu geam termopan.

Compartimentările interioare se vor realiza din pereți tip sandwich din ghips carton cu vată minerală la interior.

Pardoseala spațiului pentru depozitare se va realiza din beton elicopterizat finisat după caz cu vopsea epoxidică.

Spațiile pentru utilizatori se vor dispune pe două niveluri, parter și supanță.

Toate camerele vor fi iluminate și ventilate natural și artificial.

Finisajele interioare vor fi tipice unor spații de birouri sau servicii.

Compartimentare propusă:

Parter: spațiu acces/recepție, hol, grup sanitar cu vestiar, scară, oficiu, camera tehnică și tablou electric general (TEG);

Etaj: hol, sala ședințe, oficiu, grup sanitar și 3 camere având destinația de birouri.

Scara construcției va respecta caracterul zonei.

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Mod de utilizare al terenului:

Edificabilele propuse vor avea următoarele retrageri minime:

- **5,0** m față de limita nouă de proprietate Nord - str. Constructorilor (De107/1);

- **3,5** m față de limita de proprietate Sud;

- **5** m - față de noua limita de proprietate Est; - De 123

- **3** m respectiv față de limita de proprietate Vest.

B) JUSTIFICAREA NECESITĂȚII PROIECTULUI;

1. Zona are premise de dezvoltare, zona activităților productive și de servicii cunoaște actualmente o tendință de extindere în special în această zonă, în proximitatea sitului fiind doar zone de servicii, mica producție sau depozitare, se observă necesitatea menținerii caracterului urbanistic al zonei.

2. Terenul este amplasat în orașul Măgurele, accesul în zona propusă a fi destinată construirii, se face din De 107 și str. Constructorilor (De 107/1).

3. Terenul este amplasat într-o zonă predominant de activități industriale productive și de servicii.

4. Executarea construcțiilor se va face cu forță de muncă și materiale produse în România.

5. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

c) valoarea investiției;

Valoarea estimată ~ 3.600.000,0 lei

d) perioada de implementare propusă = 12 luni

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

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

Forma clădirilor in plan va fi rectangulara având 24 x 20 m fiecare.

Structura va fi din stâlpi si ferme metalice.

Fundațiile vor fi din beton armat.

Închiderile exterioare vor fi din panouri termoizolante de 10 cm grosime cu rezistența la foc de min.15 minute.

Învelitoarea va fi din panouri termoizolante de 15 cm grosime având rezistența la foc de min. 15 minute.

Tâmplăria exterioara va fi din profile metalice de culoare închisă cu geam termopan.

Compartimentările interioare se vor realiza din pereți tip sandwich din ghips carton cu vata minerala la interior.

Pardoseala spațiului pentru depozitare se va realiza din beton elicopterizat finisat după caz cu vopsea epoxidică.

Spatiile pentru utilizatori se vor dispune pe doua niveluri, parter si supantă.

Toate camerele vor fi iluminate si ventilate natural si artificial.

Finisajele interioare vor fi tipice unor spatii de birouri sau servicii.

Compartimentare propusa:

Parter: spațiu acces/recepție, hol, grup sanitar cu vestiar, scara, oficiu, camera tehnica si tablou electric general (TEG);

Etaj: hol, sala ședințe, oficiu, grup sanitar si 3 camere având destinația de birouri.

ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apă rece se face independent pentru fiecare clădire din puțuri forate, urmând ca în viitor să fie racordate la rețelele edilitare de apă din zonă.

Apa caldă se va asigura cu ajutorul unor boilere alimentate cu agent termic.

Apele uzate menajere vor fi colectate într-o fosă septică ecologică și evacuate prin drenare în pământ, urmând ca în viitor să fie evacuate la rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi colectate prin jgheaburi și burlane de pe acoperiș și se vor dirija la teren. Apele pluviale de pe zona de parcare vor fi pre epurate într-un separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin vidanjabil. După terminarea ploii, apa strânsă va fi utilizată pentru spălat trotuare, alei și udat spații verzi.

Condensul provenit de la aparatele de climatizare va fi evacuat la nivelul terenului.

BRANȘAMENTE APĂ-CANAL

UTILITĂȚI ȘI POSIBILITĂȚI DE RACORDARE ÎN ZONĂ

Clădirea proiectată va avea alimentarea cu apa din sursă proprie, în zonă neexistând rețele edilitare de apă potabilă. Momentan pentru alimentarea cu apă a celor două hale se vor utiliza două puțuri forate, câte unul pentru fiecare clădire. Având în vedere dezvoltarea ulterioară a zonei, s-a ținut cont si de posibilitatea racordării incintei la rețelele publice edilitare viitoare. Apele uzate menajere se vor colecta într-o fosă septică ecologică și evacuate prin drenare în pământ. De asemenea, rețeaua de canalizare din incintă este astfel proiectată încât să poată fi racordata la viitoarele rețele publice edilitare. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor dirija

liber la nivelul terenului. Branșamentele la rețelele de utilități se vor proiecta conform cerințelor.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece de la puțul forat la clădire se va realiza printr-o conductă PEHD ø40. Conducta de alimentare va fi montată îngropat la o adâncime mai mare decât cea a limitei de îngheț (cca 90-100cm adâncime).

Conducta de branșament în așteptare va fi realizată dintr-o conductă de PEHD cu diametrul de 41mm și va fi montată îngropat, sub limita de îngheț (cca 90-100cm adâncime). Pe conducta de branșament, la intrarea în incintă, se va monta sistemul de contorizare general (contorul de apă, filtre și robinete de trecere) într-un cămin de apometru.

Canalizare

Din cadrul clădirii se vor colecta ape menajere obișnuite (ce nu necesită preepurare).

Apele menajere se vor dirijate către un căminul de racord, de unde vor fi colectate în fosa septică. În viitor, căminul de racord va fi conectat la rețeaua publică de canalizare.

Conductele exterioare vor fi executate îngropat sub adâncimea de îngheț (cca 90-100 cm adâncime) și vor fi pozate pe un pat de nisip de min. 10 cm.

CONSUMURI

Calcululele au fost realizate pentru întreaga clădire și sunt estimative.

Alimentarea cu apă rece pentru consum curent

Cerința de apă (potabilă în scopuri menajere) pentru clădire este:

Nr. crt.	DESTINAȚIA	UR	Cant. (UR)	TOTAL (canalizare)		
				Qzi med (mc/zi)	Qzi med (mc/zi)	Qzi max (mc/zi)
1.	- birouri	pers/zi	5	0,11	0,14	0,04
2.	- depozit	pers/zi	5	0,28	0,34	0,12
	TOTAL HALA 1			0,39	0,48	0,17
1.	- birouri	pers/zi	5	0,11	0,14	0,04
2.	- depozit	pers/zi	5	0,28	0,34	0,12
	TOTAL HALA 2			0,39	0,48	0,17
	TOTAL GENERAL			0,78	0,96	0,34

Evacuarea apelor uzate menajere

Debitele de ape uzate menajere pentru clădire sunt:

Nr. crt.	DESTINAȚIA	UR	Cant. (UR)	TOTAL (apă rece)		
				Qzi med (mc/zi)	Qzi med (mc/zi)	Qzi max (mc/zi)
3.	- birouri	pers/zi	5	0,11	0,14	0,04
4.	- depozit	pers/zi	5	0,28	0,34	0,12

	TOTAL HALA 1			0,39	0,48	0,17
3.	- birouri	pers/zi	5	0,11	0,14	0,04
4.	- depozit	pers/zi	5	0,28	0,34	0,12
	TOTAL HALA 2			0,39	0,48	0,17

DESCRIEREA SOLUȚIILOR PROPUSE

GOSPODĂRIA DE APĂ PENTRU SCOPURI SANITARE

Alimentarea cu apă rece se va realiza dintr-un puț forat, urmând ca în viitor să fie racordată de la rețeaua de alimentare publică cu apă. Puțul servește și ca rezervor de stocare. Asigurarea debitului și presiunii necesare la consumatori se va realiza cu ajutorul pompei submersibile și a unui rezervor de hidrofor. Se va prevedea un racord în așteptare pentru alimentarea, în viitor, de la rețeaua publică de apă potabilă.

Producția de A.C.M.

Apa caldă se va asigura cu ajutorul unui boiler cu capacitatea de 200 litri, alimentat cu agent termic produs de o centrală termică, montat în Camera tehnică.

INSTALAȚII INTERIOARE DE APĂ RECE ȘI CALDĂ

Distribuția apei reci și calde la grupuri sanitare și oficii se va realiza fie îngropat în șapă fie în șliț practicat în perete.

Se vor prevedea racorduri de apă suplimentare în camera tehnică, grupuri sanitare și la exterior.

Instalațiile interioare de apă rece, apă caldă sunt proiectate și dimensionate pentru a asigura debitele și presiunile necesare în toate punctele din instalație. Instalația va trebui să poată fi ușor accesibilă pe toată extinderea ei.

Prin proiect se va specifica necesitatea urmării ca la execuție să se respecte distanțele minime normate a conductelor de apă față de conductorii electrici. În punctele de cotă minimă și acolo unde se va considera existența riscului de a rămâne apă în instalație se vor prevedea robinete de golire.

Conductele de legătură la obiectele sanitare se vor monta îngropat în șapă sau în șliț în perete la 10 - 15 cm de pardoseală. Legăturile de la robinetele de secționare la bateriile și robinetele obiectelor sanitare vor fi racorduri flexibile, protejate cu bandă de inox elicoidală.

Instalația de alimentare cu apă rece și caldă se va realiza din țevă din materiale plastice (polietilenă / polipropilenă sau similar), PN10 pentru apă rece și PN16 pentru apă caldă îmbinată corespunzător tipului de material ales, izolate împotriva pierderilor de căldură și a condensului.

Conductele vor fi izolate cu tuburi din spumă poliuretanică, etanșe și imputrescibile, cu protecție exterioară. Grosimea izolației va fi de 9 mm pentru conductele de distribuție de apă rece, 19 mm pentru conductele de distribuție de apă caldă, iar conductele din pardoseală vor fi protejate cu tuburi de protecție gofrate.

Se vor prevedea armături de închidere, golire și siguranță în conformitate cu normele în vigoare, și anume:

- robinete de închidere sferici, cu secțiunea de trecere totală la punctul de distribuție principal;

- robinete de reglaj, colțari, la obiectele sanitare.

La trecerea conductelor prin planșee și pereți se vor monta tuburi de protecție.

Pozarea, montarea și îmbinarea conductelor se va face conform instrucțiunilor de montaj ale furnizorului.

Echiparea cu obiecte sanitare și accesorii

Echiparea s-a prevăzut în conformitate cu normele în vigoare.

Obiectele sanitare vor fi alese ulterior, în funcție de dorința beneficiarului și la recomandarea arhitectului. Prin proiect sunt indicate locurile de montaj și modul lor de racordare. Bateriile de serviciu vor fi de tip mono comandă. La lavoar, spălător și rezervorul de WC sunt prevăzute robinete de secționare, colțar, cu sită.

Se prevăd accesorii precum: oglinzi, etajere din semicristal; suporturi pentru hârtie; suporturi pentru prosoape, cuiere pentru rufărie, etc.

INSTALAȚII INTERIOARE DE CANALIZARE

Canalizarea apelor uzate menajere

Din interiorul clădirii se vor evacua ape menajere normale (ce nu necesită preepurare).

Instalațiile interioare de canalizare menajeră se vor realiza cu:

- tuburi și piese de legătură din polipropilenă, etanșate cu garnituri din elastomeri, pentru racordurile la obiectele sanitare
- tuburi și piese de legătură din polipropilenă (fonoabsorbantă sau izolată cu tuburi izolatoare fonic), etanșate cu garnituri din elastomeri, pentru coloane și devieri orizontale pentru canalizare menajeră, montate în interiorul clădirii
- tuburi și piese de legătură din PVC-KG de canalizare, îmbinate prin lipire pentru conductele de canalizare montate îngropat în radier sau în pământ

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare ce se vor colecta prin coloane de canalizare vor fi evacuate către rețeaua de canalizare exterioară din incintă.

Coloanele de canalizare vor fi prevăzute cu ventilare primară realizată prin prelungirea coloanelor de canalizare deasupra acoperișului cu 50 cm și montarea de piese de capăt la capătul superior. Acolo unde nu este posibil acest lucru, se vor monta aeratoare cu membrană.

Colectarea condensului de la unitățile de climatizare se face prin conducte din PP, pozate în perete și va fi evacuat la sifoanele obiectelor sanitare din apropiere sau direct în exterior.

Canalizarea apelor meteorice

Apele pluviale de la nivelul acoperișului sunt colectate prin intermediul jgheburilor și burlanelor.

Rețele exterioare de alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă rece se va realiza dintr-un puț forat, prevăzut în incintă, urmând ca în viitor să fie racordată de la rețeaua de alimentare publică cu apă. Se va prevedea un cămin de branșament în așteptare la limita proprietății și un racord de apă în așteptare de la cămin până la puțul forat aferent, prevăzut cu robinet și dop.

Conductele de apă îngropate se vor executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) și se vor îmbina prin fittinguri speciale sau prin termofuziune. Îmbinările se vor realiza numai în cămine. Dimensiunile conductelor vor fi cele prevăzute în planuri. În execuția lucrărilor de rețele de alimentare de apă se va ține seama de prescripțiile SR 3416-96. Conductele de PEHD se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 15 cm grosime și se vor acoperi tot cu nisip peste generatoarea superioară cu încă 15 cm.

Conductele se vor monta îngropat respectându-se adâncimea de îngheț STAS 6054.

La trecerea conductelor prin pereții căminelor de vane acestea se vor proteja prin piese de trecere etanșe.

Apele uzate menajere de la coloane vor fi colectate cu ajutorul unei rețele exterioare de canalizare menajeră.

Apele pluviale din zona de parcare vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la o rețea subterană. Apele pluviale strânse în bazinul de retenție vor fi utilizate, după ploaie, la curățenia spațiilor exterioare, udat spații verzi etc.

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitura din elastomeri.

Săpăturile vor fi executate cu lățime minima de 70 cm, respectând relația $De+40$ cm. Lățimea minima a șanțului pentru conductele de apa va fi de 60 cm, iar pentru conductele de canalizare va fi de 70 cm. Săpăturile se vor executa cu sprijiniri de dulapi metalici verticali refoșabili. Fundul șanțului va fi nivelat și va avea panta egala cu panta țevilor. Tuburile se vor poza pe un pat de 10 cm de nisip.

Umplutura se va executa numai după probarea conductelor atât apa cât și de canalizare.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a dotărilor din zona studiată.

Fiecare imobil o să fie dotat cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii. Se obține astfel confort și siguranță în exploatare, reducerea la minim a numărului de puncte de foc, și implicit a pericolului de incendiu și accidente. De asemenea se poate prepara și apă caldă de consum menajer. Centralele termice vor fi alimentate cu gaze naturale și vor fi echipate cu cazane cu randament peste 90 % și arzătoare cu funcționare automată, cu grad redus de poluare. Sistemele moderne asigură prepararea apei calde de consum menajer prin intermediul unor sisteme rapide și în cantitățile strict necesare. Reducerea temporară a încălzirii este preluată de inerția clădirii, nefiind necesar un spor de capacitate termică instalată.

Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se face de la rețeaua publică printr-un branșament trifazic BMPT, iar de la acesta se alimentează tabloul general TEG amplasat la parter în camera TEG a clădirii.

Camera TEG este prevăzută cu acces direct din exterior și acces din interior printr-o ușă EI90 prevăzută cu dispozitiv de autoînchidere și separată de restul clădirii prin pereți de A1, A2-s1do, cu rezistența la foc REI180 și planșeu REI90 conform art. 7.22.2 din I7-2011.

Cablul de alimentare dintre BMPT și TEG va fi de cupru armat cu bandă metalică cu montaj direct în pământ tip CYAbY.

Puterea instalată pentru cele două hale este de $P_i=186,60$ kW, iar puterea absorbită în funcționare normală $P_a=149,75$ kW. Puterile instalate și absorbite pentru fiecare consumator în parte se regăsesc în balanța puterilor.

Distribuția de energie electrică de la BMPT (bloc de măsură și protecție trifazat) va fi trifazată 400V + Neutru + Conductor de protecție – distribuție de tip TNC până la tabloul electric general și TNS de la acesta.

Potrivit art. 4.2.2.8. din Normativul I7-2011, pentru diminuarea riscului de incendiu trebuie utilizat un dispozitiv de protecție cu curent diferențial rezidual (DDR) cu curentul nominal de funcționare mai mic sau cel mult egal cu 300 mA amplasat la branșament sau punct de alimentare, având în vedere că este vorba de o clădire de depozitare.

Din tabloul general TEG se alimentează toți consumatorii din clădire după cum urmează:

- Prize monofazice și trifazice;
- Iluminat interior și exterior;

- Echipamente;
- Centrala de incendiu;
- Tabloul de desfumare TDF.

Toate circuitele electrice, vor fi protejate cu disjunctoare cu dotate cu protecție la suprasarcină și scurtcircuit și după caz diferențială de 30mA, cu un curent nominal ce se regăsește în schemele de tablou.

Alimentarea de rezervă / siguranță

Obiectivul este prevăzut cu sursa de rezervă – UPS electric monofazat ce are o putere de 2,5 kW și autonomie minim 8 minute. UPS-ul alimentează tabloul de desfumare TDF, iar din TDF se alimentează ferestrele de fum și ușa automată cu rol de desfumare. UPS-ul și TDF-ul sunt amplasate în camera tabloului electric general.

Deschiderea trapelor se realizează automat de la detori de fum și manual din butoanele de incendiu.

Alimentarea ferestrelor de fum și ușilor automate se realizează cu cablu rezistent foc 30 minute tip NHXH E30.

• Iluminatul public

Aleile pietonale vor fi delimitate cu stâlpi de iluminat ce vor asigura siguranța în exploatare, și accesul facil în clădire.

• Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesită astfel de dotări.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului:

Conform PUG Oraș Măgurele, situl studiat este amplasat în zona ce se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale sau agro-industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii a Orașului Măgurele și localitățile limitrofe din partea de Sud a Capitalei având ieșire și spre șoseaua de centura.

Terenul liber de construcții este situat în intravilanul **Orașului Măgurele pe TARLA 31, PARCELA 112/89, 112/90, JUD. ILFOV**, în suprafață de 4007 mp conform acte de proprietate și măsurători cadastrale și este proprietate privată a lui **SC AVIS INSTAL SRL** conform acte.

Parcela a fost dezmembrat în anul 2022 prin încheierea 84743 emisă de OCPI Ilfov în două parcele, NC. 68966 având S= 2558 mp și NC. 68965 având 1449 mp.

Terenul pe care urmează să se construiască are NC. 68966 în suprafață de 2558 mp.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se afla amplasat în partea de Nord-Vest a Orașului Măgurele, respectiv în zona de Sud a Mun. București.

Imobilul nu se afla amplasat în zona protejată sau în lista Monumentelor Istorice, situri arheologice sau zona de protecție a monumentelor 2015.

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor imobile au fost:

- amplasamentul este situat în zona de Nord-Vest a orașului.
- terenul poate fi racordat la rețelele tehnico edilitare existente în zona;
- accesibilitate buna.

Oportunitatea investiției

Planul urbanistic general al Orașului Măgurele, aprobat de către Consiliul Local reglementează suprafață de teren studiată ca UTR 3lc.

Prin prezenta lucrare se prevede menținerea funcțiunii dominante prevăzute în PUG, pe întreaga suprafață de **2558 mp**, cu scopul construirii a 2 sau 3 hale spații de depozitare, servicii. Terenul studiat va alcătui un singur UTR. Terenul va păstra reglementarea din PUG Măgurele.

Accesul se face direct la lot din De 107/1 și Str. Constructorilor. Terenul este situat într-o zonă ocupată de activități productive și de servicii. Poziția față de principalele axe de transport urban are un caracter favorabil accesibilității în zonă.

Terenul va fi posibil afectat de modernizarea tramei stradale din zonă.

Prin soluția de față se propune edificarea a două construcții cu destinația hale industriale de depozitare, servicii având regimul de înălțime Parter.

Terenul prezintă aliniament față de trei străzi, str. De. 107, str. Constructorilor (De107/1) și De 123. Față de aceste străzi sunt prevăzute retrageri suplimentare de 4,5m din ax sau 2,5 m față de limita de proprietate pentru modernizarea tramei stradale.

Conform PUG Măgurele profilul străzilor în dreptul proprietății va fi de 9 m respectiv de 4,5 m față de axul reglementat.

Aliniamentul propus va fi de 5 m de la noua limita de proprietate respectiv 9,5 m din axul drumului.

Retrageri față de limitele de proprietate:

Edificabilele propuse vor avea următoarele retrageri minime:

- 5,0 m față de limita nouă de proprietate Nord - str. Constructorilor (De107/1);
- 3,5 m față de limita de proprietate Sud;
- 5 m - față de noua limita de proprietate Est; - De 123
- 3 m respectiv față de limita de proprietate Vest. - De 107

Coordonate stereo 1970

Nr.	x	y
1	582863	319288.1
2	582853.4	319272.1
3	582856.5	319270.2
4	582850	319259.6
5	582919.7	319217
6	582932	319246.7
7	582863	319288.1

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

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul realizării imobilelor propuse;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestora.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare. În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

• **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente imobilului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi furingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției imobilului

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a imobilelor

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional .

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul imobilului sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

• **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

• **Poluarea solului**

Faza de construcție imobilului

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată deținătorilor în stare inițială.

Faza de exploatare a imobilului

- **poluarea cu apă** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zăpadă** : configurația terenului unde va fi amplasat imobilul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta imobilului
- **poluarea chimică**: nu se vehiculează substanțe chimice ;
- **poluarea radioactivă**: nu se vehiculează materiale radioactive ;
- **poluarea biologică**: se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

- **Deșeurile**

- **Faza de construcție a imobilelor**

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deșuri (beton, metal, lemn, hârtie, plastic, textile etc.) e posibil să rezulte din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fittinguri etc.).

Alte deșuri care pot rezulta :

- deșuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei. Se va avea în vedere reducerea cantității de deșuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșeurilor.

- **Faza de exploatare a imobilelor**

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei, în baza unui contract de prestări servicii. Prioritățile trebuie să fie reducerea cantității de deșuri și re folosirea materialelor ; pentru deșeurile rămase, acestea vor fi sortate și evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei, către platforme de depozitare a deșeurilor, sau preferabil, către platforme de reciclare.

- **Afectarea biodiversității**

- **Faza de construcție a imobilelor**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția imobilului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare a supra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosfera, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

- **Faza de exploatare a imobilelor**

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi din cadrul imobilului concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protecția vegetației sezoniere perene.

- **Arii protejate**

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, în proximitatea sitului nu se găsesc zone naturale protejate.

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

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

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în construcție sau finalizate în zona, 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

frecvența 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.

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.

IX. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ȘI/SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII/DOCUMENTE DE PLANIFICARE:

Configurația și amplasarea clădirilor în plan a fost avizată printr-un PUD aprobat de către CL Măgurele prin HCL nr. 107 din 27.07 2022

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Gard din plasa sudată Metalică $h=2.0$ m ce cuprinde tot perimetrul. Amplasarea unei barăci pentru vestiar muncitori. 3 buc wc ecologic. La punctul de acces în șantier va exista un punct de curățare a pneurilor de noroi. La vârf de activitate pe șantier vor fi 15 muncitori. Perioada de desfășurare a activității va fi de 12 luni de la începerea lucrărilor. Programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - în timpul betonărilor 12 ore, dar nu mai târziu de ora 20. Toate locurile cu risc de accidente vor fi împrejmuite și semnalizate corespunzător existând persoana specializată pentru această activitate. Va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitară. Va fi amplasat un pachet de incendiu dotat corespunzător și toate barăcile vor fi dotate cu extincătoare.

- localizarea organizării de șantier;

În imediată apropiere a șantierului, pe unul dintre spațiile libere disponibile din Vestul parcelei.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Impactul asupra mediului a lucrărilor de organizare de șantier va fi minim considerând operațiunile descrise mai sus.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

- nu este cazul.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu;

- nu este cazul

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;

Se reface terenul afectat de săpăturile pentru fundație și de organizarea de șantier, aducându-se la starea inițială. Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerințelor proiectului tehnic de execuție și proiectului de sistematizare a curții.

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
 - nu este cazul.
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;
 - nu este cazul;
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.
 - nu este cazul.

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);
 - Planuri anexate la documentație.
- 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;
- 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;
- 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;
- 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:

- 1.** Localizarea proiectului:
 - bazinul hidrografic: Argeș
 - cursul de apă: denumirea și codul cadastral: Ciorogârla X – 1.024.08
 - corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): subteran

- clasa de importanta: IV, conform STAS 4273/83

2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.

- nu este cazul;

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

- 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.

Semnătura și ștampila titularului