

MEMORIU DE PREZENTARE

(conform ANEXEI 5 din Legea 292/2018)

I. DENUMIRE PROIECT:

“ CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI LOGISTICA si HALA CONFECTII METALICE ”

Adresa : Comuna Titesti, Sat Clucereasa, nr.194 , judetul Arges.

TITULAR PROIECT:

S.C. PAVONE S.R.L. , cu sediul social in Mun. Pitesti, str. Victoriei, nr.28, jud. Arges, inregistrata la registrul comertului sub nr.**J3/697/1991** , avand Cod Unic de Inregistrare: **167271**, reprezentata prin **dl. PAUN MIHAI**.

II. DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct de vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Pe baza studiului preliminar, beneficiarul – **S.C. PAVONE S.R.L.** intentioneaza construirea pe amplasamentul studiat :

- hala metalica cu regim de inaltime parter inalt ce va adaposti functiunea de depozitare confectii metalice finite
- cladire parter – sistem structural din zidarie portanta ce va adaposti spatiile de birouri destinate administratiei statiei de betone existente pe amplasament.

Accesul auto si pietonal se realizeaza din Drum Judetean

Sunt evidentiata doua zone de acces in incintei, prin intermediul unor porti de acces culisante si bariere de acces, respectiv de o zona de intare/iesire controlata.

- Constructiile propuse au in plan forma dreptunghiulara, cu dimensiunile generale in plan de:
 - hala metalica 14.50 m latime si 40.5 m lungime.
 - cladire administrativa 8.0 m latime si 12.0 m lungime.
 -

BILANT URBANISTIC:

Suprafata totala teren: 36.683,0 mp din care:

- **1Cc 21.093,0 mp intavilan**
- **2A – 15.590,0 mp extravilan**

EXISTENT:

ARIA CONSTRUITA TOTALA - 3.185,0 mp

ARIA DESFASURATA TOTALA - 3.185,0 mp

P.O.T. = 15.09 % ; C.U.T. = 0.15

PROPUS:

Cladire Birouri Administrative - regim de inaltime Parter

Hala depozitare confectii metalice - regim de inaltime Parter Inalt

Aria Construita Cladire Birouri Logistica - 96.0 mp

Aria Desfasurata Cladire Birouri Logistica - 96.0 mp

Aria Construita Hala Depozitare Confectii Metalice - 587.0 mp

Aria Desfasurata Hala Depozitare Confectii Metalice- 587.0 mp

Aria construita total Propusa - 683.0 mp

Aria descfasurata total Propusa - 683.0 mp

CALCUL P.O.T. / C.U.T. :

ARIA CONSTRUITA NOU PROPUSA - 3.868,0 mp

ARIA DESFASURATA NOU PROPUSA - 3.868,0 mp

P.O.T. = 18.33 % ; C.U.T. = 0.18

• **CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992) cu modificarile si complectarile ulterioare**

SISTEMUL CONSTRUCTIV:

a) Cladire Birouri Administrativa

Infrastructura :

Infrastructura va fi formata din fundatii continuii din beton armat, dimensionate conform proiectului de specialitate.

Suprastructura:

- Suprastructura este realizata din zidarie portanta (stalpi b.a. si pereti caramida).
- Intreaga suprafata a constructiei este mai inalta cu 45 cm fata de cota trotuarului .
- Elementele structurale sunt protejate contra coroziunii si actiunilor mecanice involuntare.
- Inchiderile exterioare sunt din panouri termoizolante, usa sectionala metalica si tamplarie din

PVC

Finisajele :

- Finisajul exterior – tencuiala decorativa de exterior in ton de culoare deschisa.
- Tamplaria exterioara este PVC
- Tamplaria interioara este din usi pline
- Toate treptele,rampele si suprafetele exterioare vor dispune de tratament antiderapant si vor realizate din materiale durabile si rezistente la intemperii.

b) Hala Depozitare Confectii Metalice

Infrastructura :

Infrastructura va fi formata din fundatii izolate tip cuzinet din b.a. dimensionate conform proiectului de specialitate. La nivelul solului este turnata o placa de b.a. elicoptrizata si finisata cu strat epoxidic.

Suprastructura:

- Suprastructura este realizata dintr-o retea metalica de stalpi si grinzi dimensionata conform proiectului de specialitate-rezistenta.
- Sunt dispuse contravantuiri atat in planul invelitorii cat si al fatadelor, dimensionate conform proiectului de rezistenta. Sarpanta este conformata in doua ape configurate dupa un cadru al traveii simetric.
- Intreaga suprafata a constructiei este mai inalta cu 15 cm fata de cota trotuarului .
- Elementele structurale sunt protejate contra coroziunii si actiunilor mecanice involuntare.
- Inchiderile exterioare sunt din panouri termoizolante, usa sectionala metalica si tamplarie din PVC

Finisajele :

Finisajul exterior este propus a fi reprezentat de textura panourilor termoizolante, utilizate atat la pereti cat si pentru invelitoare.

Culoarea acestora se inscrie in gama gri cu accente de culoare.

Tamplaria exterioara este din Al la usile sectionale , usi pietonale de acces metalice si perete cortina cu geam dublu termoizolant si etanseizari specifice.

Tamplaria interioara este din usi pline

Toate treptele,rampele si suprafetele exterioare vor dispune de tratament antiderapant si vor realizate din materiale durabile si rezistente la intemperii.

Justificarea necesitatii proiectului:

Necesitatea proiectului este data de nevoia de diversificare a activitatilor pentru a raspunde cerintelor pietei in domeniul serviciilor, fapt ce presupune adaptarea si dezvoltarea unitatilor de servicii existente in cazul de fata al "S.C. PAVONE S.R.L." care isi extinde activitatea prin realizarea unei cladiri destinata birourilor, hala metalica pentru depozitarea confectiilor metalice finite.

Prin proiect propunem realizarea unei cladiri destinata zonei de birouri, hala metalica pentru depozitarea confectiilor metalice .

Formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)

profilul si capacitatile de productie:

Nu este cazul; obiectul de investitii propus nu va genera activitati de productie;

In urma cererii initiale de beneficiar, prin proiect se propune realizarea unei cladiri destinata zonei de birouri, si a unei hale metalice pentru confectia pieselor metalice in care vor fi organizate urmatoarele functiuni:

a) Cladire birouri administrative - Parter :

Coridor	-	6.71 mp
Birou 1	-	15.80 mp
Birou 2	-	20.93 mp
Sala Comuna	-	15.50 mp
Vestiar	-	13.10 mp
Camera tehnica	-	3.96 mp
Grup sanitar	-	3.45 mp
ARIA UTILA TOTALA	-	79.45 mp

b) Hala Confectii Metalice
Depozitare Confectii Metalice Finite - 570.0 mp

+ **Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice/ instalatie - Nu este cazul ;**

- Hala Confectii Metalice: este destinata depozitarii confectionilor metalice de diferite tipuri
- Cladirea birouri logistica – destinata spatiilor administrative .

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

Pe amplasament nu vor avea loc procese de productie. In perioada de constructie toate materialele necesare se vor aduce pe locatie de la producatori autorizati (in primul rand betoanele).

Energie si combustibili:

In perioada de implementare a proiectului se va utiliza motorina pentru utilajele active pe santier. Alimentarea se va realiza de la statii de distributie carburanti autorizate. In perioada de functionare a obiectivului se va utiliza energie electrica din reseaua de medie/joasa tensiune a localitatii.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona

- *Alimentarea cu energie electrica*

Reteaua stradala

- *Incalzirea*

Pompa caldura.

-*Alimentarea cu apa*

Reteaua stradala.

-*Evacuarea apelor uzate*

Bazin vidanjabil pentru preluarea partilor lichide rezultate din cladirea destinata spatiilor de birouri (V=cca. 2 000 litri).

Descrierea lucrarilor de refacerea amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a incintei.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente din Drum Judetean .

Este asigurat accesul in mod corespunzator si adecvat dimensionat prin reseaua carosabila existenta.

Nu este necesara realizarea unor cai noi de acces. Se va face sistematizarea pe amplasament si organizarea zonelor carosabile/ de parcare si pietonale.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

In perioada de implementare a proiectului se vor folosi cantitatile necesare, calculate prin proiect, de nisip si pietris, achizitionate de la furnizori autorizati. Se va utiliza apa pentru amestecarea betonului din cadrul santierului in perioadele calde. In perioada de functionare se va utiliza apa in scopul asigurarii facilitatilor igienico-sanitare ale cladirii si energie electrica pentru containerelor.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul; Proiectul este o entitate independenta si Autorizarea nu este conditionata de documentatii conexe;

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .

Din punct de vedere al amplasarii proiectului, alternativele sunt limitate de initiativa beneficiarului si conditionate dreptul exclusiv de proprietate asupra terenului. Din punct de vedere tehnic si tehnologic, pentru dezvoltarea proiectului s-a optat pentru solutii constructive moderne, agreabile din punct de vedere estetic, solutii utilizate in mod curent in segmentul de dezvoltare cu specific industrial si solutii uzuale in perioada contemporana. Solutiile de racordare la utilitati au fost relativ simplu de adoptat si fara necesitatea studierii unor alternative, dat fiind prezenta in zona a retelelor de utilitati.

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

Nu este cazul.

Alte autorizatii cerute pentru proiect

Prin certificatul de urbanism s-au solicitat avize ale detinatorilor de retele din zona, avizele de la institutiile publice ce gestioneaza aspectele de sanatate publica,etc. Proiectul respecta normele si indicatiile legislatiei in vigoare.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție; Nu este cazul; parcare este o unitate "satelit" si nu presupune activitati de productie in sine.
- 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
- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora; Nu este cazul
- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă; Zona este corespunzator echipata din punct de vedere edilitar. Se vor face racorduri/bransamente separate la apa /enegie electrica dimensionate in conformitate cu cerintele investitiei. Data fiind dimensiunea si specificul temporar/variabil al prezentei transportatorilor, ansamblul genereaza cantitati reduse de apa menajera; vor fi directionate spre bazinul etans vidanjabil propus pe amplasament.
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției; Dupa indepartarea elementelor specifice organizarii de santier, se vor definitiva lucrarile in functie de specific: pe spatiile verzi se va planta gazon si caile de acces vor fi finalizate si curatate;
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente Sistemizarea va presupune circulatii carosabile, parcare adecvate, dar si existenta unor zone pietonale izolate dimensionate corespunzator in raport organizarea in ansamblu . Vedeti planul de situatie anexat; - resursele naturale folosite în construcție și funcționare : Specifice unui santier de acest tip (conventional, dealfel)
- Pentru realizarea acestei investitii vor fi folosite urmatoarele resurse naturale: piatra sparta, pietris, nisip, apa, combustibili; functionarea va necesita consum de apa. - metode folosite în construcție.

Nu vor fi afectate habitate sau arii naturale protejate și nu vor fi amenințate specii de animale și plante prin implementarea proiectului. Prin realizarea proiectului nu va fi modificată structura și componența solului. Întreaga activitate de execuție a lucrărilor pentru realizarea proiectului implică utilizarea unui număr restrâns de utilaje, organizarea de șantier, depozite temporare de

materiale, precum și o concentrare de efective umane. Toate aceste activități constituie surse potențiale de poluare a factorilor de mediu: apă, aer și sol.

Emisiile de poluanți se vor produce doar pe o perioadă restrânsă de timp, mai exact pe perioada executării lucrărilor.

În etapa de funcționare nu vor exista surse de poluare a factorilor de mediu datorită tehnologiei folosite și soluțiilor constructive.

Localizarea proiectului

Parcela în suprafața de 8.133,0 mp este proprietate privată a "S.C. COMPLET DAROX S.R.L.", conform Extras Carte Funciara nr. 44045, din 30.06.2021, având, N.C. 11592

Acesta este situat în Comuna Albota, Sat Albota, tarla 15, parcela 109, N.C. 11592, județ Argeș .

Terenul este liber de construcții

În zona nu sunt reglementări fiscale speciale asupra terenurilor sau a construcțiilor.

Este respectată distanța față de granițe conform codului civil.

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

Nu este cazul.

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia
Folosința actuală a terenului în cauză este curți construcții. Nu se modifică destinația acestor terenuri.

Politici de zonare și folosire a terenului

Conform plan de amplasament , suprafața de 8.133,0 mp are categoria de folosință arabil, și se află în intravilanul Comunei Titesti.

Arealele sensibile

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

Lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

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

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

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

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

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime mica si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusa.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 3 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor.

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

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- natura transfrontieră a impactului.

Nu este cazul.

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

1. Protectia calitatii apelor In faza de executie

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

In faza de functionare

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apele uzate si apele pluviale, vor fi colectate prin intermediul unui canal colector si sunt transportate catre separatorul de hidrocarburi .

Surplusul de apa ce nu se poate depozita este evacuat printr-o conducta PVC catre laguna ce are o capacitate de aprox 100 mc conform planului de situatie.

Concluzie:

Constructiile propuse nu vor afecta solul datorita controlului evacuării si stocării produselor reziduale rezultate.

2. Protectia aerului In faza de executie

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

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS1993siAP42-EPA. Sistemul de constructie fiind foarte simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E.,impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, razultand ca sursele de emisie nederijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In faza de executie

Nu sunt surse de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

Nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului In faza de executie

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

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

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

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

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

Alinierea terenului si a constructiilor:

- ✚ 4.20 m cladire birouri - fata de latura Vest (S.C. Vinalcool S.A.)
- ✚ 20.0 m cladire birouri si 5.00 m hala confectii metalice- fata de latura Sud (Drum Judetean)
- ✚ 12.2 m hala confectii metalice- fata de latura Vest (S.N.C.F.R.)
- ✚ 20.0 m – din ax C.F.R. pana la cel mai apropiat colt al constructiei hala metalica
- ✚ 26.3 m cladire birouri si 10.7 m hala metalica -din ax Drum Judetean pana la cel mai apropiat colt al constructiilor
- ✚ 6.40 m din ax Drum judetean pana la limita de proprietate
- ✚ Accesul in incinta se face din Drum Judetean

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In faza de executie

Toate deseurile rezultate in urma lucrarilor vor fi transportate, valorificate, depozitate sau eliminate numai prin societati autorizate.

Nu se vor abandona deșeurile.

Deseurile din constructii si demolari sunt incadrate la categoria 17 conform Catalogului European al Deseurilor, iar in Romania sunt reglementate prin Hotararea Guvernului nr 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

Etapele de eliminare a deseurilor sunt:

- precolectare ---> colectare ---> transport ---> depozitare;
- sortare primara la sursa ---> precolectare ---> colectare ---> transport---> sortare secundara (tratate) ---> depozitare;

Transportul deșeurilor din construcții și demolări se realizează în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

Deponarea și gestiunea tuturor deșeurilor rezultate din activitatea de executie se vor face cu respectarea:

- o Legea nr. 27/2007 – privind aprobarea O.U.G nr. 61/2006
- o H.G. nr. 856/2002, Hotărâre privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

Legea Nr 211/2011 privind regimul deșeurilor.

În faza de funcționare

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase în faza de execuție

În cadrul procesului de construire nu sunt folosite substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.

În faza de funcționare

În cadrul funcționării nu sunt folosite substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.

IV. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

VI. LUCRARI NECESRE ORGANIZĂRII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrările solicitate se va asigura în incintă, fără a afecta proprietățile vecine și rețele edilitare existente. Graficul de lucrări va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentației tehnice.

VII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI /SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII .

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerințelor proiectului tehnic de execuție și proiectului de sistematizare a incintei.

VIII. ANEXE – piese desenate

- Certificat de urbanism
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație
- Plan parter clădire birouri
- Plan parter hală depozitare confecții metalice

Intocmit ; Architect S i L van DUMITRU CĂMBREA