

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului :

EDIFICARE CLADIRE CU REGIM DE INALTIME 3S+P, 3S+P+16E+Eth, 3S+P+19E+Eth
- FUNCTIUNE MIXTA: COMERT, BIROURI, LOCUINTE SI ACCESSE AFERENTE
CONFORM PUZ APROBAT

II. Titular:

- Numele companiei: S.C. ONE VERDI PARK S.R.L
- Adresa poștală: BUCURESTI, SECTOR 2, STR. BARBU VACARESCU NR. 164E
- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;
- Numele persoanelor de contact:
 - director/manager/administrator
 - responsabil pentru protecția mediului

III. Descrierea proiectului:

AMPLASAMENTUL:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, sectorul 2, str. Barbu Vacarescu, nr. 164E.

Imobilul cu suprafata de 8184 mp din acte (8183 mp din masuratori cadastrale) este situat in intravilanul municipiului Bucuresti si reprezinta proprietatea societatii comerciale ONE VERDI PARK S.R.L.

Imobilul a fost reglementat prin PUZ - strada Barbu Vacarescu nr. 164E, sector 2, Bucuresti, in conformitate cu avizul Arhitectului Sef nr. 42/04.07.2018, aprobat cu HCGMB nr. 635 din 26.09.2018.

DESCRIERE GENERALA:

In conformitate cu solicitarile beneficiarului, pe teren se propune construirea unui imobil cu functiune mixta: comert, birouri, locuinte colective, compus din doua cladiri tip turn, denumite in continuare Corp A si Corp B, avand la baza un corp de legatura cu un singur nivel, cu functiunea predominanta de comert. Corpul A, situat la nord, va gazdui spatii de birouri, iar Corpul B, situat inspre limita sudica va cuprinde apartamente de locuit.

Imobilul va avea regimul de inaltime 3S+P (Corp Comert), 3S+P+16E+Eth (Corp A), 3S+P+19E+Eth (Corp B)

Spatiul exterior de la parter va fi amenajat cu spatii verzi pe teren natural si peste subsol (terase verzi), circulatii auto si circulatii pietonale.

Preluarea apelor pluviale de pe suprafetele exterioare se va realiza prin pante catre guri de scurgere si rigole, racordate la reteaua pluviala din incinta. Reteaua din incinta va fi racordata la reteaua oraseneasca.

Accesul in nivelurile de parcaj de la subsoluri se va realiza din aleea carosabila prevazuta la limita sudica a proprietatii, prin intermediul a doua rampe avand cate doua fire de circulatie. Rampa R01 va avea rol de intrare in parcajul subteran, in timp ce rampa R02 va asigura iesirea din parcajul subteran.

Dimensiunea locurilor de parcare va fi de minimum 2.3 m x 5 m, iar pentru locurile destinate persoanelor cu handicap aceasta va fi de 3.7 m x 5.4 m.

Inaltimea libera pe caile de circulatie va fi de minim 2.15m.

In parcaj vor fi interzise cu desavarsire lucrările de reparatie si/sau spalare a autoturismelor.

Accesul autoturismelor alimentate cu GPL este strict interzis.

REZOLVARI FUNCTIONALE:

Imobilul va avea functiunile de comert, birouri si locuire, repartizate astfel:

Parter - se vor realiza spatii comerciale, spatii de alimentatie publica, circulatii comune, spatii tehnice.

Corp A - Etaje 1-16 - spatii de birouri, Etaj 17 - etaj tehnic

Corp B - Etaje 1-19 - locuinte, Etaj 20 - etaj tehnic

Subsoluri - parcaj auto, spatii tehnice, adapost protectie civila

Spatiile functionale cerute prin tema au fost distribuite astfel :

SUBSOL 3:

- Parcaj auto (156 de autoturisme)
 - Spatii tehnice:
 - Camera pompe bazin retentie ape pluviale 1
 - Rezervor apa rece menajera 1
 - Camera pompe apa rece menajera 1
 - Camera electrica joasa tensiune normal si siguranta Corp A
 - Rezervor sprinklere
 - Camera pompe incendiu - rezervor sprinklere
 - Camera pompe bazin retentie ape pluviale 2
 - Rezervor apa rece menajera 2
 - Camera pompe apa rece menajera 2
 - Camera electrica joasa tensiune normal si siguranta Corp B
 - Rezervor hidranti interiori
 - Camera pompe incendiu - rezervor hidranti interiori
 - Bazin retentie ape pluviale 3
 - Incaperi tampon aferente spatilor tehnice
 - Adapost de protectie civila
 - Nod de circulatie verticala Corp A compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie, 2 lifturi parcaj.
 - Nod de circulatie verticala Corp B compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie.
 - 1 scara de evacuare inchisa si ventilata in suprapresiune
 - 1 scara de evacuare exterioara

SUBSOL 2:

- Parcaj auto (164 de autoturisme)
 - Spatii tehnice:
 - Bazin retentie ape pluviale 1
 - Rezervor apa rece menajera 1
 - Camera electrica joasa tensiune normal si siguranta Corp A
 - Rezervor sprinklere
 - Bazin retentie ape pluviale 2
 - Rezervor apa rece menajera 2
 - Camera electrica joasa tensiune normal si siguranta Corp B
 - Rezervor hidranti interiori
 - Camera pompe incendiu - rezervor hidranti interiori
 - Bazin retentie ape pluviale 3
 - Incaperi tampon aferente spatiilor tehnice
 - Nod de circulatie verticala Corp A compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie, 2 lifturi parcaj.
 - Nod de circulatie verticala Corp B compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie.
 - 1 scara de evacuare inchisa si ventilata in suprapresiune
 - 1 scara de evacuare exterioara

SUBSOL 1:

- Parcaj auto (148 de autoturisme, din care 5% din numarul total de locuri de parcare este alocat autoturismelor electrice)
 - Spatii tehnice:
 - Bazin retentie ape pluviale 1
 - Camera electrica - furnizori comunicatie
 - Camera electrica joasa tensiune siguranta Corp A
 - Camera electrica joasa tensiune normal si siguranta Corp A
 - Camera electrica joasa tensiune normal Corp A
 - 2 Camere ventilatoare parcaj
 - Bazin retentie ape pluviale 2
 - Camera electrica joasa tensiune siguranta, joasa tensiune normal si siguranta Corp B
 - Camera electrica joasa tensiune normal Corp B
 - PT Agent termic Corp B
 - 3 camere dispecerat si curenti slabii Corp B
 - Grup sanitar
 - Hol distributie
 - Camera FDCP Corp B
 - PT Agent termic Corp A
 - Incaperi tampon aferente spatiilor tehnice
 - Hol lifturi comert, 2 lifturi comert, incapere tampon cu rol de acces hol lifturi comert si de adapostire carucioare
 - Zona parcare biciclete
 - Camera gunoi

- Nod de circulatie verticala Corp A compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, 2 vestiare biciclisti, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie, 2 lifturi parcaj.
- Nod de circulatie verticala Corp B compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi/degajament protejat, 2 lifturi interventie.
- 1 scara de evacuare inchisa si ventilata in suprapresiune
- 1 scara de evacuare exterioara

PARTER:

- 3 Spatii comerciale, inclusiv anexe (zona aprovizionare, depozitari, spatii administrative, vestiare, grupuri sanitare)
- Zona acces spatii comerciale, 2 lifturi comert
- 1 Spatiu comercial tip Showroom
- 1 Spatiu de alimentatie publica si anexe (bucatarie, depozitari, spatii administrative, vestiare, grupuri sanitare)
- Spatii tehnice : centrala termica
- Lobby acces Corp A
- Lobby acces Corp B
- Nod de circulatie verticala Corp A compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, 2 grupuri sanitare unisex, 1 grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati, hol lifturi, 2 lifturi interventie, 4 lifturi persoane, 2 lifturi parcaj.
- Nod de circulatie verticala Corp B compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi, 2 lifturi interventie.

ETAJ CURENT CORP A (E1-E16)

- Spatiu birouri
- 2 Spatii tehnice
- Degajament protejat
- Loggie
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, 6 grupuri sanitare unisex, camera electrica, hol lifturi, 2 lifturi interventie, 4 lifturi persoane.

ETAJ 17 CORP A - ETAJ TEHNIC

- Spatii tehnice
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, 2 degajamente protejate, 6 grupuri sanitare unisex, camera electrica, hol lifturi, 2 lifturi interventie, 4 lifturi persoane.

ETAJE 1-15 CORP B

- 4 apartamente de 2 camere si dependinte
- 3 apartamente de 3 camere si dependinte
- 1 apartament de 4 camere si dependinte
- 2 holuri acces apartamente
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi, 2 lifturi interventie.

ETAJE 16-18 CORP B

- 1 apartament de 4 camere si dependinte
- 1 apartament de 5 camere si dependinte
- 2 apartamente de 3 camere si dependinte
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi, 2 lifturi interventie

ETAJ 19 CORP B

- 2 apartamente de 5 camere tip penthouse si dependinte
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi, 2 lifturi interventie

ETAJ 20 CORP B - EТАJ TEHNIC

- Spatii tehnice
- Nod de circulatie verticala compus din : 2 incaperi tampon, 2 case de scara, hol lifturi, 2 lifturi interventie

TERASE:

TERASA PESTE PARTER:

Terasa circulabila cuprinzand spatii verzi amenajate, o zona de recreere si o zona dedicata echipamentelor tehnice cu acces de mentenanta.

TERASA CORP A:

Terasa necirculabila cu acces de mentenanta prin intermediul unei singure scari din nodul de circulatie verticala. Este prevazuta o zona dedicata echipamentelor tehnice.

TERASA CORP B:

Terasa necirculabila cu acces de mentenanta prin intermediul unei singure scari din nodul de circulatie verticala. Este prevazuta o zona dedicata echipamentelor tehnice.

Justificarea necesitatii proiectului:

Amplasamentul pe care se propune edificarea imobilului este favorabil functiunii propuse, suplimentand astfel necesitatatile zonei.

Elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- Imobilul va avea functiunea mixta: comert (Ac = 2433.8 mp incluzand spatii anexe si depozitari), locuinte colective, birouri (Au totala birouri = 10576 mp exclusiv spatii tehnice , chiciniete , sali inalniri) si servicii

SUPRAFATA TEREN:

8184 MP

SUPRAFATA CONSTRUITA:

3695 MP (reprezentand amprenta parterului, fara accese pietonale si auto) CU POT 45.1%

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA:

36759.2 MP cu CUT 4.5

AMENAJARI EXTERIOARE:

Zona exterioara dinspre str. Barbu Vacarescu va fi tratata ca spatiu pietonal, compus din circulatii pietonale, spatii verzi si spatii de recreere.

Terasa spatiului de alimentatie publica situat la nord va fi amenajata ca terasa pietonala si va cuprinde spatii verzi.

Zonele ramase libere la nivelul terenului amenajat, in afara zonei de circulatie auto, vor fi amenajate ca circulatii pietonale si spatii verzi.

Preluarea apelor pluviale de pe suprafetele exterioare se va realiza prin pante catre guri de scurgere si rigole, racordate la reteaua pluviala din incinta. Reteaua din incinta va fi racordata la reteaua oraseneasca.

BILANT SUPRAFETE :

S teren = 8184 mp (conform acte de proprietate)

S construita la sol = 3695 mp (45.1%)

S alei pietonale si circulatii auto = 2229.9 mp (27.3%)

S spatii verzi pe teren natural = 1655.5 mp (20.2%)

S spatii verzi pe terase amenajate peste subsol = 603.6 mp (7.4%)

S spatii verzi pe terase amenajate peste parter = 1007.3 mp (12.3%)

Descrierea materialelor:

Compartimentari:

- pereti exteriori tip multistrat;
- pereti interiori antiefractie intre apartamente si intre apartamente si spatii comune din gips carton cu structura metalica;
- pereti interiori in apartamente din gips carton cu structura metalica;
- placari cu gips carton la peretii din beton;
- pereti din beton si zidarie de caramida in nivelurile subterane.

Fatade:

- fatade tip perete cortina si geam termoizolator;
- fatade ventilate placate cu fibrociment/piatra naturala fixate mecanic, termoizolatie vata minerala 10 cm;
- fatade tip termosistem (tencuiala decorativa + vata bazaltica 10 cm);

Terase si balcoane:

- Terase necirculabile: membrane hidroizolante, termoizolatie min.20 cm.
- Terasa circulabila cuprinzand zone de spatii verzi amenajate si zone de pardoseala din deck lemn sau ceramica
- Logii: pardoseala din deck lemn sau ceramica, balustrade din sticla;

Tamplarie interioara:

- Usi din lemn in apartamente;
- Usi metalice (fano/termoizolante) la intrarea in apartamente;
- Spatii comune, spatii tehnice: usi metalice, rezistente la foc unde va fi necesar in concordanta cu reglementarile in vigoare.

Finisaje apartamente:

- Pardoseli: parchet, placi ceramice, piatra naturala;
- Pereti: tencuiala si vopsitorie lavabila, placi ceramice;
- Tavane: placare/plafon gips carton si vopsitorie lavabila.

Finisaje spatii comune:

- Pardoseli: piatra naturala;
- Pereti: tencuiala si vopsitorie lavabila, placare cu piatra;
- Tavane: placare/plafon gips carton si vopsitorie lavabila.

Finisaje nivel parcare:

- Pardoseli: beton elicopterizat / vopsea epoxidica;
- Pereti: tencuiala si vopsitorie lavabila pe caramida, beton aparent;
- Tavane: vata minerala caserata la planseul de sub cladiri si 1m pe contur, in afara perimetrlui spatilor incalzite de la parter, in rest beton aparent.

Izolatii interioare si exterioare**Izolatii interioare**

Se prevad izolatii hidrofuge in incaperile umede (bai).

Va fi prevazuta izolatie hidrofuga la grupurile sanitare si camerele tehnice din subsol.

Izolatii exterioare

Va fi realizata izolatie termica din vata minerala de 10cm grosime pentru intreaga suprafata a peretilor exteriori.

Va fi realizata izolatie termica la terasele circulabile si necirculabile, precum si la intradosul consolelor care au deasupra spatii interioare incalzite.

Placa peste subsolul 1 va fi izolata cu vata bazaltica la intrados, pe zona unde se afla spatii incalzite la parter.

Se vor realiza hidroizolatii la soclu, balcoane si logii si terase - cu membrane bituminoase si hidroizolatii lichide pentru balcoane si logii.

Racordarea la retelele utilitare existente în zonă:

Constructia va fi racordata la retelele de utilitati din zona, respectiv:

- Alimentare cu apa;
- Canalizare;
- Gaze naturale;
- Electricitate;
- Comunicatii si date.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente :

- Accesul pietonal se va realiza din strada Barbu Vacarescu. Datorita difereniei de nivel dintre trotuar si cota parterului, vor fi realizate trepte de acces si rampe pietonale, inclusiv rampe pentru persoane cu dizabilitati
- Accesul auto: se va realiza din strada prevazuta la limita sudica a proprietatii, prin intermediul a doua rampe avand cate doua fire de circulatie. Rampa R01 va avea rol de intrare in parcajul subteran, in timp ce rampa R02 va asigura iesirea din parcajul subteran.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate :

Conform PUG - Municipiul Bucuresti prelungit cu HCGMB nr. 232/19.12.2012 imobilul este cuprins in zona CB3 a polilor urbani principali - Barbu Vacarescu.

Imobilul a fost reglementat prin PUZ - strada Barbu Vacarescu nr. 164E, sector 2, Bucuresti, in conformitate cu avizul Arhitectului Sef nr. 42/04.07.2018, aprobat cu HCGMB nr. 635 din

26.09.2018.

Indicatorii reglementati prin PUZ - strada Barbu Vacarescu nr. 164E, sunt urmatorii:

FUNCTIUNE MIXTA: comert, locuinte colective, birouri, servicii.

POT max = 60%

CUT max = 4,5 mp/ADC/mp teren (se aplica la suprafata intregii parcele de 8184 mp)

H max = 75,0 m + 3,0 m Etaj tehnic, pentru RH max = 3S+P+20E+Eth

H max = 13,0 m pentru Rh = 3S+P+1E

Retrageri de la limita de proprietate: conform plan reglementari PUZ.

Imobilul nu este amplasat in zona protejata asa cum este definita prin PUZ "Zone Construite Protejate - Municipiul Bucuresti", aprobat prin HGLMB nr. 279/2000, nu este situat in zona de protectie a unui monument istoric si nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul Bucuresti, anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

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

1. Protecția calității apelor:

Protectia apelor de suprafata si subterane si a ecosistemelor acvatice are ca obiect, menținerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale:

- Instalatia de alimentare cu apa asigura necesarul pentru instalatia de incendiu, incalzire si climatizare, grupuri sanitare, locuinte, birouri, spatii comerciale.
- apele reziduale, de la grupuri sanitare, locuinte, din condensul instalatiilor de climatizare sunt colectate in reteaua interioara si evacuate prin bransament in reteaua locala menajera de colectare;
- deseurile solide, prin modul de colectare / retinere si evacuare nu sunt antrenate sau purtate in sursele de apa de suprafata sau subterane.
- Apele pluviale de pe terasele imobilului sunt colectate prin intermediul unei retele interioare catre bazinul de retentie prevazut la subsol din care sunt apoi si evacuate in reteaua exterioara de canalizare.

2. Protecția aerului:

Activitatile specifice functiunii principale de locuinte colective, birouri , si functiunii secundare de comert nu pun probleme deosebite de protectie a calitatii aerului.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- Nu sunt necesare masuri suplimentare.
- Inchiderile exterioare din perete cortina cu geam termopan asigura nivelul admis pentru protectia împotriva zgomotului.
- Activitatile ce se vor desfasura in cladire nu constituie surse de poluare sonora.
- Utilajele producatoare de zgomot si/sau vibratii sunt prevazute in constructie silentioasa si vor fi montate pe amortizoare de vibratii, cu pereti izolati fonic.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

Activitatile ce se desfasoara in cladire nu produc radiatii

5. Protecția solului și a subsolului:

- Infrastructura este alcătuită din 3 subsoluri și este realizată sub forma de cutie rigida inchisă pe contur cu pereti din beton armat.
- Apele uzate manajere sunt colectate și deversate în rețeaua orașenească.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Proiectul nu creează probleme speciale de protejare a așezărilor umane, iar relația de vecinătate cu clădirile existente este stabilită prin Certificatul de Urbanism și documentația PUZ.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- Deșurile generate se vor colecta în saci închisi în europubele și se vor evacua de pe amplasament prin contract cu o firmă specializată agrătata de Primăria sector 2.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Activitățile din clădire nu utilizează și nu produc substanțe toxice și periculoase.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

VII. Lucrări necesare organizării de șantier

- Organizarea de șantier se va face în cadrul proprietății cu imprejmuire din panouri opace. La lucrările supraterane se vor monta plăse de protecție și de reținere a prafului și se vor monta panouri avertizoare și panou de identificare a construcției. În containere tip se vor amenaja birourile și se vor amplasa cabine tip eco pentru wc-uri și spălătoare. Pentru alimentarea cu apă și energie electrică se vor utiliza brânsamente din rețeaua existentă în zona.

VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției

Conform proiectului toată suprafața realizată la nivelul parterului va fi amenajată cu circulații pietonale, carosabile și spații verzi.

Intocmit:
Sef Proiect,

Arh. Laur Barbu Lupulescu-Soare

