

## Anexa nr. 5 la Metodologie

# MEMORIU DE PREZENTARE

### I. Denumirea proiectului :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE DS+P+2E SI DOTARI LA NIVEL DE ANSAMBLU (CENTRU COMERCIAL, CLUB), REALIZARE PISCINE EXTERIOARE**

### II. Titular:

- Numele companiei: **S.C. ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE S.R.L.**
- Adresa poștală: **Municiul Bucuresti, Sector 1, Str. Tarmului nr.25 si Intrarea Navigatorilor nr.15**
- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;  
**0754 050502**
- Numele persoanelor de contact:
  - director/manager/administrator  
**Andrei Diaconescu, domiciliat in Str. Zagazului 4E, Sector 1, Bucuresti, cu CNP 1750703434514, in calitate de asociat.**
  - responsabil pentru protecția mediului

### III. Descrierea proiectului:

#### AMPLASAMENTUL:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, in sectorul 1, in arealul delimitat la nord de proprietati private pe strada Intrarea Valului, la vest de Strada Navigatorilor, la sud de strada Intrarea Navigatorilor si la est de Lacul Floreasca.

Accesul catre teren se poate realiza din Calea Floreasca, prin intermediul strazilor Tarmului si Navigatorilor.

Imobilul cu suprafata de 25997 mp este proprietatea S.C. ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE S.R.L..

Se vor respecta prevederile Certificatului de Urbanism nr. 37/CDVD/T/34712 din 16.10.2018, emis de Primaria Sectorului 1 si PUZ „Inchidere inel median de circulatie la zona nord - autostrada urbana tronson cuprins intre Lacul Morii si Soseaua Colentina” aprobat cu HCGMB nr 294/2013, Avizul Arhitectului Sef nr 27/2013, regulament de urbanism si plana reglementari vizata spre neschimbare si modificat cu HCGMB nr. 292/2014, Avizul Arhitectului Sef nr. 13/2014, regulament de urbanism si plana reglementari vizata spre neschimbare, conforme cu PUZ INTRAREA VALULUI - Str. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB nr. 213/2005.

## DESCRIERE GENERALA:

In conformitate cu solicitarile beneficiarului, pe teren se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+2E si dotari la nivel de ansamblui in zona definita de UTR 1, si locuinte individuale cu regim de inaltime Ds+P+2E in zona definita de UTR 2.

La nivelul demisolului se vor regasi functintile complementare locuirii: parcaj auto, spatii tehnice, piscina interioara cu vestiare pentru rezidentii complexului, centru SPA, sala de fitness si un spatiu comercial ce va deservi intreg complexul. Unitatile locative colective cu 2, 3 si 4 camere sunt dispuse la nivelul parterului si a celor 2 doua niveluri supraterane.

In UTR 2 se vor edifica locuinte individuale cu regim de inaltime de DS+P+2E fiind dotate cu piscine exterioare .

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

Cota terenului amenajat adjacenta limitelor de proprietate variaza intre +79.00 RMN si 80.00 RMN pe laturile de Nord si de Vest (str. Navigatorilor). Pe latura de sud (str. Intrarea Navigatorilor) terenul are o cadere de la Vest spre Est catre Lacul Floreasca. In interiorul proprietatii cota terenului existent este de +76.00 RMN.

Avand in vedere aceste diferente de nivel, cota ±0.00 a ansamblului s-a raportat la cota +80.00 RMN.

Demisoul va avea cota - 5.00 (+75.00 RMN), iar sapatura pentru executarea fundatiei de tip radier general se va realiza pana la cota - 6.10 (+73.90 RMN). Astfel va rezulta o sapatura de cca/ 2.10 m fata de cota terenului natural existent. Prelucrarea apelor pluviale de pe suprafetele exterioare se va realiza prin pante catre guri de scurgere si rigole, racordate la reteaua pluviala din incinta.

Accesul pietonilor pe sit se va face pe laturile de est din strada Navigatorilor si pe latura de sud din strada Intrarea Navigatorilor. Accesul pietonal al vizitatorilor dinspre spatiul public inspre spatiul semi-privat si dinspre spatiul semi-privat inspre cel privat se va face controlat prin intermediul serviciului de securitate si control acces (interfonie).

Accesul auto in complex se va face atat din strada Navigatorilor pe latura de est cat si din strada Intrarea Navigatorilor pe latura de sud. Accesul catre demisoul complexului de locuinte se va face dinspre latura de sud, si anume din strada Intrarea Navigatorilor.

Coborarea catre Demisol se realizeaza prin intermediul unei rampe dreapta cu inclinatie maxima de 18% si o latime minima de 6,0m, cu dublu sens.

Dimensiunea locurilor de parcare va fi de minim 2.5m x 5.0m.

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

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

Accesul autoturismelor alimentate cu GPL este strict interzis.

Nu au fost prevazute parcari exterioare la nivelul solului. Gararea autovehiculelor rezidentilor, vizitatorilor si personalului administrativ se va face in parcajul de la nivelul demisolului.

**BILANT LOCURI PARCARE - DEMISOL = 289 LOCURI PARCARE**

### **JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI:**

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

### **ELEMENTELE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUȘ:**

Imobilul va avea functiunea dominanta pentru locuinte colective

Suprafata teren:	25 997 mp
Suprafata teren UTR 1:	17 652 mp
Suprafata Construita UTR 1 :	8 826 mp
Suprafata Construit Desfasurata UTR 1 :	31 773 mp
Suprafata teren UTR 2:	8 345 mp
Suprafata Construita UTR 2 :	2 503 mp
Suprafata Construit Desfasurata UTR 2 :	6 676 mp

### **Coeficientii urbanistici raportati la UTR 1 si UTR 2 sunt:**

P.O.T. UTR 1 :	50 %
C.U.T. UTR 1 :	1.8
Rh UTR 1 :	D+P+2E
P.O.T. UTR 2 :	30 %
C.U.T. UTR 2 :	0.8
Rh UTR 2 :	D+P+2E

### **BILANT SPATII VERZI:**

SUPRAFATA TEREN	25 997.0 mp	100.00 %
ARIE CONSTRUITA UTR1+UTR2	11 329.0 mp	43.60 %
SPATII VERZI / TEREN NATURAL	5 199.4 mp	20.00 %
SPATII VERZI / TERASE AMENAJATE	2 599.7 mp	10.00 %
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	6 868.9 mp	26.40 %

## Descrierea materialelor:

### Compartimentari:

- pereti exteriori neportanti din zidarie;
- pereti interiori intre apartamente, si intre apartamente si spatii comune, din zidarie;
- 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 nivelul de parcaj.

### Fatale:

- Placari in sistem fatada ventilata;
- Tamplarie din aluminiu cu rupere puncte termica si geam termoizolator;
- Partial finisaje de tencuială albă sau nuanțe de gri

### Terase si balcoane:

- Terasa necirculabila: membrane hidroizolante, termoizolatie min.20cm;
- Balcoane: pardoseala din placi ceramice, balustrade din sticla securizata;
- Terase circulabile: pardoseala din piatra naturala, terase verzi, balustrade din sticla, membrane hidroizolante, termoizolatie min.20cm;

### Tamplarie interioara:

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

### Finisaje apartamente:

- Pardoseli: parchet, placi ceramice;
- 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 demisol.

### 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 demisol 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.

## STRUCTURA:

Structura de rezistenta a cladirii va fi de tipul structura de beton armat.

Suprastructura cladirii va fi realizata folosind un sistem structural de tip dala groasa, cu placi si stalpi/diafragme de beton armat.

Infrastructura realizata din radier, plansee, grinzi si pereti structurali monolit din beton armat.

## INSTALATII

In proiect au fost prevazute instalatii termice, sanitare si electrice, descrise detaliat in memoriile tehnice de specialitate.

### INSTALATII TERMICE

Prin proiect vor fi prevazute urmatoarele instalatii:

- Instalatii termice de incalzire;
- Instalatii de climatizare;
- Instalatii de ventilare grupuri sanitare;
- Instalatii de ventilare mecanica bucatariei;
- Instalatii de desfumare si evacuare noxe parcaj;

### INSTALATII SANITARE

Prin proiect vor fi prevazute instalatii sanitare pentru:

- Alimentarea cu apa rece si apa calda menajera;
- Evacuare ape uzate menajere;
- Evacuare ape uzate pluviale;
- Instalatii de stingere a incendiului;

### INSTALATII ELECTRICE

Prin proiect vor fi prevazute urmatoarele instalatii electrice:

- Instalatii electrice pentru alimentarea cu energie electrica ;
- Instalatii electrice pentru iluminat interior ;
- Instalatii electrice pentru iluminat de securitate pentru marcarea hidrantilor interiori de incendiu ;
- Instalatii electrice pentru iluminat de securitate pentru evacuare ;
- Instalatii electrice pentru iluminat de securitate împotriva panicii ;

- Instalatii electrice pentru iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului în spațiile tehnice (stații de pompe pentru incendiu, surse de rezerva, centrala de semnalizare,etc.) ;
- Instalatii electrice pentru iluminat exterior ;
- Instalatii electrice pentru prize ;
- Instalatii electrice de forta (climatizare, ventilare, desfumare, încalzire, alimentare și racorduri pentru echipamente) ;
- Instalatii electrice detectie incendiu și noxe;
- Alimentare consumatori de siguranță (stație pompe incendiu, ventilatoare de suprapresiune, voleți, iluminat de siguranță, etc.);

### RACORDAREA LA REȚELELE UTILITARE EXISTENTE ÎN ZONĂ:

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

- Alimentare cu apa - se va racorda la reteaua publica de alimentare cu apa potabila;
- Canalizare menajera - se va racorda la reteaua publica de canalizare;
- Canalizare pluviala - preluata de pe alei carosabile și ape accidentale parcaj - vor fi evacuate prin intermediul separatoare de hidrocarburi in reteaua publica de canalizare;
- Canalizare pluviala - preluata de pe alei pietonale, spatii verzi de pe teren natural și terase amenajate și terasele cladilor - vor fi evacuate prin intermediul separatoare de nisip SN01, gravitational, catre emisarul de la limita de proprietate - Lacul Floreasca;
- Gaze naturale - vor fi furnizate de distribuitorul de gaze naturale;
- Electricitate - se va racorda la reteaua publica de energie electrica;
- Comunicatii si date - vor fi furnizate de providerii de servicii de telecomunicatii si date.

### CAI NOI DE ACCES SAU SCHIMBARI ALE CELOR EXISTENTE :

**Accesul pietonal :** Accesul pietonilor in ansamblu se va face pe laturile de est din strada Navigatorilor si pe latura de sud din strada Intrarea Navigatorilor. Accesul pietonal al vizitatorilor dinspre spatiul public inspre spatiul semi-privat si dinspre spatiul semi-privat inspre cel privat se va face controlat prin intermediul serviciului de securitate si control acces (interfonie).

**Accesul auto:** Accesul auto in complex se va face atat din strada Navigatorilor pe latura de est cat si din strada Intrarea Navigatorilor pe latura de sud. Accesul catre demisolul complexului de locuinte se va face dinspre latura de sud, si anume din strada Intrarea Navigatorilor.

Coborarea catre Demisol se realizeaza prin intermediul unei rampe dreapta cu inclinatie maxima de 18% si o latime minima de 6,0m, cu dublu sens.

## RELATIA CU ALTE PROIECTE EXISTENTE SAU PLANIFICATE :

Folosirea actuala a terenului este: teren liber de constructii.

Destinatia terenului: conform PUZ „Inchidere inel median de circulatie la zona nord - autostrada urbana tronson cuprins intre Lacul Morii si Soseaua Colentina” aprobat cu HCGMB nr 294/2013, Avizul Arhitectului Sef nr 27/2013, regulament de urbanism si plana reglementari vizata spre neschimbare si modificat cu HCGMB nr. 292/2014, Avizul Arhitectului Sef nr. 13/2014, regulament de urbanism si plana reglementari vizata spre neschimbare, si a fost incadrat partial in UTR 4-70 si partial in UTR 4-72 - Reglementarile aferente acestor unitati teritoriale de referinta sunt conforme cu PUZ INTRAREA VALULUI - Str. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB nr. 213/2005.

Conform PUZ „INTRAREA VALULUI - Str. TARMULUI nr. 1A” aprobat prin HCGMB nr. 213 / 29.09.2005, Aviz CTUAT nr. 6/2/13.04.2005 si plana reglementari vizata spre neschimbare functiunea avizata este - locuire.

Imobilul este cuprins in zona fiscală “A” a municipiului Bucuresti.

Conform PUZ „INTRAREA VALULUI - Str. TARMULUI nr. 1A” indicatorii urbanistici sunt:

**UTR 1:** POT max = 50% m, CUT max.= 1.8, H max = 13 m Rh max = S+P+2+M,

**UTR 2:** POT max = 30% m, CUT max.= 0.8, H max = 10 m Rh max = S+P+2

## 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, meninterea 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.
- 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 prin intermediul separatoare de nisip SN01 catre bazinul de retentie prevazut la demisol din care sunt apoi si evacuate gravitational, catre emisarul de la limita de proprietate - Lacul Floreasca.

## 2. Protecția aerului:

Activitatile specifice functiunii principale de locuinte colective si functiunii secundare de spatii complementare nu pun probleme deosebite de protectie a calitatii aerului.

## 3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- Nu sunt necesare masuri suplimentare.
- Inchiderile exterioare din tamplarie cu geam termopan asigura nivelul admis pentru protectia impotriva 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 fonici.

## 4. Protecția împotriva radiațiilor:

Activitatile ce se desfasoara in cladire nu produc radiatii

## 5. Protecția solului și a subsolului:

- Infrastructura este alcatuita dintr-un demisol si este realizata sub forma de cutie rigida inchisa pe contur cu pereti din beton armat.
- Apele uzate manajere sunt colectate si deversate in reteaua publica de canalizare.

## 6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul

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

Proiectul nu creeaza probleme speciale de protejare a asezarilor umane, iar relatia de vecinatate cu cladirile existente este stabilita prin Certificatul de Urbanism si documentatia PUZ.

## 8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate se vor colecta in saci inchisi in europubele si se vor evacua de pe amplasament prin contract cu o firma specializata agreeata de Primaria sectorului 1.

## 9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Activitatile din cladire nu utilizeaza si nu produc substante toxice si periculoase.

## V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Nu este cazul

## VI. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva cadru Apa, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deseurilor etc.):

- Nu este cazul

## VII. Lucrări necesare organizării de șantier

Lucrările de organizare de șantier trebuie să se desfășoare în conformitate cu toate măsurile de siguranță enunțate mai sus și cu respectarea prevederilor Normelor de prevenire și stingere a incendiilor la lucrările ce construcții și instalatii aferente acestora - indicativ C 300 -94..

Căile de circulație adiacente trebuie să rămână libere pentru a exista o fluență în circulația perimetrală atât a persoanelor cât și a autovehiculelor.

Șantierul trebuie împrejmuit cu panouri provizorii care să preîntâmpine pătrunderea altor persoane pe șantier. Accesul în șantier va fi controlat.

Se vor lua toate măsurile de preîntâmpinare a poluării aerului, apei, solului în timpul lucrărilor de execuție.

La ieșirea din șantier se va prevedea un punct de spălare a utilajelor care părăsesc perimetrul șantierului.

## VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției

Conform proiectului toata suprafața realizată la nivelul parterului va fi amenajată cu circulații pietonale, carosabile de trafic usor și spații verzi.

Intocmit,

Sef Proiect,

Arh. Laur Barbu Lupulescu Soare

Semnătură și stampilă

