

**Anexa nr. 5 la Metodologie | Ord. Nr. 135/2010****Continutul cadru al memoriului de prezentare****I. Denumirea proiectului :**

**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN IN VEDEREA ELIBERARII
AMPLASAMENTULUI SI RADIERII ACESTORA DIN CARTEA FUNCIARA**

II. Titular + Proiectant

Titular: S.C. PAMID S.A.

Adresa: Soseaua Vergului 16, Sector 2, Bucuresti

Proiectant: S.C. DMBI ARHITECTURA S.R.L.

Adresa: Str. Johann Strauss 2A, Sector 2, Bucuresti

Contact: dmbi.arhitectura@gmail.com

III. Descrierea proiectului – situatie existenta**Rezumatul proiectului:**

Obiectul prezentei documentatii, il constituie realizarea unui "Complex de Locuinte si Functiuni Complementare" cu regim de inaltime S+P+11E pe terenul situat in Bucuresti – Sector 2, Soseaua Vergului 16.

Anumitor zone ale Capitalei le-au fost atribuite prin PUG, cum era si normal, in functie de pozitie si traditie, anumite functiuni potentiiale. In urma punerilor in posesie si a tranzactiilor imobiliare si a presiunii investitionale, anumite zone sunt in situatia de a-si modifica regimul functional.

Pentru realizarea obiectivului mai sus mentionat, este necesara eliberarea terenului prin desfiintarea tuturor corpurilor de cladiri existente, aflate intr-un stadiu avansat de degradare. Constructiile existente pun in pericol accesul pe teren.

Preliminar acestei faze, a fost realizat un Studiu de Oportunitate, faza premergatoare Planului Urbanistic Zonal, care sa raspunda acestei prevederi a P.U.G., solicitat in baza CU nr. 1081 / 43 „V”, emis de Primaria Sectorului 2 la data de 21.09.2017.

Intru-cat Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bucuresti (RGU-PUG-MB) aprobat de CGMB in 21 decembrie 2000 prevede ca pentru modificarea zonificarii functionale a unor zone din Capitala, sunt necesare a fi realizate Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Acest studiu a fost realizat cu respectarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Justificarea necesitatii proiectului:

Pentru realizarea obiectivului mai sus mentionat, este necesara eliberarea terenului prin desfiintarea tuturor corpurilor de cladiri existente, aflate intr-un stadiu avansat de degradare. Constructiile existente pun in pericol accesul pe teren.

Valoarea investitiei (demolare): Estimativ: 30Euro/mp = 72.000 Euro * Cost estimativ!
Perioada de implementare propusa: 2019-2020

Descriere caracteristici fizice:

Constructiile sunt propuse pentru demolare. Nu exista profil si activitati de productie. Nu exista instalatii functionale si fluxuri tehnologice. Nu exista procese de productie.

Cladirile sunt prevazute cu instalatie electrica, bransament de apa potabila si racord de canalizare, dar starea acestora este degradata, facandu-le nefunctionale. Toate constructiile vor fi debransate de la utilitati inainte de desfiintare.

Amplasamentul proiectului: Soseaua Vergului 16, Sector 2, Bucuresti
Accesul catre teren se face din soseaua Vergului, dinspre intersecția bulevardul Basarabia cu soseaua Morarilor (Costin Georgian) sau dinspre soseaua Pantelimon (rond Cora).

Pe terenul in suprafata de 4564mp se afla in prezent, intr-o stare avansata de degradare, 6 corpi de cladire, si anume:

Corp C1 in suprafata de 446.30mp in regim de inaltime P+1E – Productie
Corp C2 in suprafata de 480.00mp in regim de inaltime Parter – Productie
Corp C3 in suprafata de 567.00mp in regim de inaltime P+2E – Productie
Corp C4 in suprafata de 219.90mp in regim de inaltime Parter – Anexe Ateliere
Corp C5 in suprafata de 190.00mp in regim de inaltime Parter inalt – Depozitare
Corp C6 in suprafata de 34.80mp in regim de inaltime Parter – Cabina Poarta

Nici unul din corpi nu este functional, nu poate fi revitalizat deoarece starea acestora de degradare este avansata iar riscul de colaps este ridicat.

Sistemul constructiv este mixt. El este impartit pe cladiri cu structura din beton armat, zidarie portanta din caramida, fundatii din beton / caramida, planse din beton armat, cu terase si invelitoare din tabla.

Constructiile nu prezinta elemente stilistice deosebite, nu se afla in zone protejate si nu fac parte din lista de monumente istorice.

Vegetatia salbatica a aparut in mod natural, necontrolat prin degradarea teraselor din beton, a pavajelor si a aleilor.

Finisajele exterioare:

- tenuieli pe baza de ciment (degradate)
- tamplarie metalica cu sticla simpla (lipsa)

Finisajele interioare sunt obișnuite:

- tencuieli si vopsitorii la pereti si plafoane (degradate)
- faianta in grupurile sanitare (degradata)
- pardoseala ciment in hale de productie, coridoare (degradata)
- gresie in grupuri sanitare (degradata)
- linoleum in vestiare (degradat)

Bilant teritorial:

Existență: Teren în suprafața de 4564 mp

Suprafața construită existentă: 1938.00 mp

Suprafața desfasurată existentă: 2437.70 mp

Suprafața alei carosabile și paraje (degradate și o parte inexistentă): 1300 mp

POT EXISTENT = 42.50% | CUT EXISTENT = 1.87

Autorizatia de desfiintare se va emite in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare si PUG Municipiul Bucuresti.

Se va permite desfiintarea constructiilor existente, respectand conditiile si masurile cuprinse in normativele tehnice in vigoare referitoare la protectia muncii si P.S.I.

Suprafața construită propusa: 0.00 mp (se va elibera terenul)

POT PROPUȘ = 0% | CUT PROPUȘ = 0

IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare :

Pentru realizarea obiectivului mai sus mentionat, este necesara eliberarea terenului prin desfiintarea tuturor corpurilor de clădiri existente, aflate într-un stadiu avansat de degradare. Construcțiile existente pun în pericol accesul pe teren.

În vederea demolarei racordurile existente la alimentare cu apă și canalizare se vor debransa pe tota durata lucrarilor; protecția aerului se va realiza prin perdele de plasa udată montată pe schele și pe limitele de proprietate; demolarea se va realiza controlat, fără detonări, fără prăbusiri interne. Clădirile se vor demola manual și mecanizat, pastrand distanțele și masurile de siguranță față de spațiile învecinate și spațiile publice;

În vederea demolarei construcțiilor existente, se va realiza un contract cu firma de salubritate pentru colectare și transport/reciclare deseuri (beton, metal, lemn, sticla). Aceasta va fi depozitat în containere selective și transportat către unități de colectare și selecție.

Deseurile menajere se vor colecta în spațiu special amenajat de depozitare și vor fi colectate periodic pe baza de contract cu serviciul de salubritate sector 2;

V. Descrierea amplasarii proiectului :

Vecinatati:

- Nord - Sos. Vergului (acces) – distanta de 12.85m fata de limita proprietate
Sud - Proprietate privata – teren viran – 3.33m fata de limita proprietate
Est - Proprietate privata – teren viran – constructie C3 la calcan + 11.67m fata de limita proprietate
Vest - Proprietate privata – constructie publica – 3.71m fata de limita proprietate

Destinatia: Conform P.U.G. - Municipiul Bucuresti – aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr.224/15.12.2015, imobilul analizat este situat in UTR-ul A2b – subzona unitatilor industriale si de servicii.

POT maxim = 80%

CUT volumetric maxim (mc./mp.teren) = 15%

VI. Descriere tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile:

Constructiile ce sunt propuse spre demolare sunt un pericol atat pentru mediu cat si pentru siguranta publica.

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

a. Protecția calității apelor:

- in vederea demolarii racordurile existente la alimentare cu apa si canalizare se vor debransa pe toata durata lucrarilor;

b. Protecția aerului:

- protectia aerului se va realiza prin perdele de plasa udata constant, montata pe schele pe toata inaltimea constructiilor si pe limitele de proprietate;

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- demolarea se va realiza controlat, fara detonari, fara prabusiri interntionate; Cladirile se vor demola manual si mecanizat, pastrand distantele si masurile de siguranta fata de spatiile invecinate si spatiile publice;

d. Protecția împotriva radiațiilor:

- avand in vedere natura constructiilor si propunerea acestora spre demolare controlata, nu exista nici un risc de radiatie;

e. Protecția solului și a subsolului:

- avand in vedere natura constructiilor si propunerea acestora spre demolare controlata, nu exista nici un risc de afectare a solului; Dupa finalizarea lucrarilor de eliberare a terenului, solul va fi curatat, se va aduce la nivel si se va pregati pentru folosire;

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- nu este cazul;

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

- în vederea demolării racordurile existente la alimentare cu apă și canalizare se vor debransa pe toată durata lucrărilor; protecția aerului se va realiza prin perdele de plasă udată montată pe schele și pe limitele de proprietate; demolarea se va realiza controlat, fără detonări, fără prăbusiri interne. Cladirile se vor demola manual și mecanizat, pastrand distanțele și măsurile de siguranță față de spațiile învecinate și spațiile publice;

h. Prevenirea și gestionarea deseuriilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea

- în vederea demolării construcțiilor existente, se va realiza un contract cu firma de salubritate pentru colectare și transport/reciclare deseuri (beton, metal, lemn, sticlă). Aceasta va fi depozitat în containere selective și transportat către unități de colectare și selecție.
- deseurile/molozul rezultat în urma demolării construcțiilor existente va fi colectat controlat în containere și transportat pe baza unui contract de salubritate;
- se va realiza Organizare Executie (DTOE);
- apele reziduale vor fi colectate prin rețea de canalizare urbana (ApaNova);
- deseurile menajere se vor colecta în spațiu special amenajat de depozitare și vor fi colectate periodic pe baza de contract cu serviciul de salubritate sector 2;

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

- nu este cazul;

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

- unitatea de producție fiind dezafectată, cladirile intr-un stadiu avansat de degradare, nu există nici un aspect;
- natura activităților propuse (imobil apartamente) nu se supune acestui studiu;

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

- nu este cazul;

IX. 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 Deseurilor etc.)

- nu este cazul;

X. Lucrari necesare organizarii de santier:

Organizarea de sănătate se va realiza doar în incintă proprie. Se va păstra liber accesul către teren, nu se vor depozita materiale de construcție și moloz decât în zonele special amenajate.

Nu se va bloca traficul și nu se vor ocupa spațiile publice.

In incinta proprie se vor realiza următoarele spații:

– Vestiar personal cu grup sanitar și dus;

- Parcare personal;
- Rampa spalare auto;
- Bancuri de lucru;
- Spatiu depozitare pubele moloz;
- Spatiu depozitare diverse materiale;

Dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare, se va curata terenul de materiale, gunoi si moloz ramas.

Constructiile vor fi debransate de la racordurile de alimentare si canalizare, energie electrica si gaze naturale si orice alta retea de bransament existenta in zona.

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

Lucrarile propuse sunt acelea de demolare ale constructiilor existente in stare avansata de degradare, conform proiectului tehnic, a expertizei tehnice si a documentatiei fotografice anexate.

Amplasamentul va fi curatat de deseurimoloz in vederea eliberarii acestuia pentru organizarea executiei imobilului de locuinte colective mai sus mentionat.

Se va pastra si se va proteja vegetatia existenta, in masura in care va fi posibil acest aspect, astfel incat noul imobil sa se poata realiza, si se va completa cu vegetatie in vederea atingerii procentului de 30% vegetatie conform legislatiei in vigoare.

XII. Anexe – piese desenate

- memoriu prezentare - anexa nr. 5 la Metodologie | Ord. Nr. 135/2010
- borderou planse
- plan situatie – incadrare
- planuri constructii propuse pentru demolare

XIII. Proiectul NU intra sub incidenta prevederilor art.28 din Ordinanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări și completări prin legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

XIV. Proiectul NU se realizeaza pe ape si NU are legatura cu apele.

Semnătură și stampilă

