**MEMORIU DE PREZENTARE – CF. ORD. NR. 1043/2018**

1. **Denumirea proiectului:**

**DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, CU REGIM DE INALTIME 2S+P+9E+ET.10-E11 retrase, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**Splaiul Independenței nr. 313C, Sector 6, București, nr cad. 209903

1. **Titular:**
   1. Beneficiar: ZEN LIVING APARTMENTS S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sector 5, Str. Serg. Ion Nutu, nr. 33, inmatriculata sub J40/17539/10.12.2018, CUI 40274498; tel: 0745/086.865.

b. Proiectant: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în Splaiul Independenței,  
 nr. 291-293, etaj 10, birou 8, sector 6, București, înmatriculată sub nr.J40/14430/2018,  
 CUI 39971785, telefon 0371.488.936, fax 0372873167, e-mail [office@vego.holdings](mailto:office@vego.holdings)

**III.** **Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

**a)** un rezumat al proiectului;

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 2014,00 mp, conform actelor de proprietate si 2015,00 mp conform masuratorilor cadastrale, este in proprietatea ZEN LIVING APARTMENTS S.R.L. conform Actului de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 316 din 03 Februarie 2020 la Societatea Profesională Notarială „Apostol Alina Roxana și Ionescu Ovidia Janina” Conform extrasului de carte funciara emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 6 cu nr. 157 din 06.01.2020, imobilul este înscris in Cartea Funciară nr. 209903 cu numărul cadastral 209903.

In cadrul terenului amplasat pe Splaiul Independenței, nr. 313C, Sector 6, Bucuresti, se doreste desființare construcții existente și construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de înălțime 2S+P+9E+ET10 – ET11 retrase, imprejmuire teren și organizare executare lucrări, conform Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z Sector 6, Bucuresti" aprobat prin H.C.L. nr. 68 din 14.02.2020 și face parte din UTR CB3.

Terenul se invecineaza:

* la Nord – stradă de acces de categoria a lll-a. Teren proprietate privată nr. cad. 209223;
* la Est - Teren nr. cad. 202153;
* la Sud - Teren proprietate privată nr. cad. 236404;
* la Vest - Teren proprietate privată nr. cad. 228075.

Constructia va avea urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate, conform Planului  
 Urbanistic Zonal "P.U.Z Sector 6, Bucuresti" aprobat prin H.C.L. nr. 68 din 14.02.2020:

* fata de limita din N: 30/5 m = 6 m;
* fata de limita din E: 36,5/5 m = 5 m;
* fata de limita din V: 36,5/5 m = 7,3 m;
* fata de limita din S: 30/5 m = 7,3 m.

Având in vedere planeitatea terenului, sistematizarea pe verticală va fi  
 proiectată in consecință, fără diferențe de nivel considerabile

Suprafata teren = 2014,00 mp (conform actelor de proprietate), 2015,00 mp (conform masuratorilor)

Suprafata construita propusa = 837,00 mp

Suprafata desfasurata propusa = 9928,00 mp

Spatiu verde propus (32,4%) : 652,88 mp din care:

* 408,97 mp spatiu verde natural (20,3% din 2015 mp)
* si 243,91 mp peste subsol (12,1% din 2015 mp)

POT maxim (cf. PUZ) = 70%

POT propus = 41,53%

CUT maxim (cf. PUZ) = 4.5

CUT propus = 4.5 + spor de CUT aferent exproprierii ~ 4.5\*70 mp

Rh max = 2S+P+9E+ET.10-E11 retrase

H max = 36,5 m

**b)** justificarea necesității proiectului;

Terenul amplasat pe Splaiul Independenței, nr. 313C, Sector 6, Bucuresti, este incadrat conform Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z Sector 6, Bucuresti" aprobat prin H.C.L. nr. 68 din 14.02.2020 și face parte din UTR CB3.- subzona polilor urbani principali avand functiunile definite conform RLU PUZ Sect. 6 dupa cum urmeaza:

*(1) Domenii de activitate conform CAEN: activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publica și apărare, asigurări sociale din sistemul public; organizare de congrese, târguri și expoziții; comerț cu ridicata și cu amănuntul; construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermedieri financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistenta sociala; tranzacții imobiliare; activități profesionale, științifice și tehnice; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate;*

*(2)* ***Toate categoriile de locuințe definite*** *conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare,* ***în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din CUT-ul total aferent lotului****.* ***Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la Alin. (1) al prezentului Punct.***

In zona, infrastructura carosabila este reprezentata de străzi de categoria lll.

Terenul are acces dintr-o circulație publica – strada de acces de categoria III. Profilul străzii de acces este alcătuit din carosabil 11 m ( doua sensuri de mers cu cate o banda ) si 2 trotuare cu o lățime de 1.5 m.

Construcțiile existente situate pe strada de acces sunt izolate si au un regim de înălțime cuprins intre P si P+11E.

**c)** valoarea investiției;

**d)** perioada de implementare propusă

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

**f)** o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului

Imobilul de locuinte colective propus in Splaiul Independenței, nr. 313C, Sector 6, Bucuresti se va realiza utilizand tehnologiile uzuale (fundatii de beton armat - radier general si structura pe cadre din beton armat). Inchiderile exterioare se vor executa din zidarie de caramida tip “Porotherm” de 30 cm si termosistem 10 cm grosime.

Etapele principale ale realizarii imobilului sunt urmatoarele: curatarea terenului, trasarea fundatiilor, saparea fundatiilor, realizarea armaturii de beton, turnarea tuturor betoanelor, ridicarea suprastructurii si inchiderea acesteia cu zidarie.

Ultima etapa o reprezinta amenajarea incintei conform planului de situatie, cu alei pietonale, carosabile, locuri de parcare, terase inierbate si spatii verzi.

**Sistemul constructiv**

Structura de rezistenta a constructiei este din cadre alcatuite din diafragme si grinzi din beton armat. Planseul se va realiza din beton armat. Fundatiile vor fi continue, tip radier general iar acoperisul va fi tip terasa partial circulabila .

Calculul si dimensionarea structurii de rezistenta s-au efectuat cu respectarea normativului de proiectare antiseismica P100/2006 precum si a urmatoarelor reglementari tehnice :

STAS 10107/0-90 – Calculul si alcatuirea constructiilor din beton.

STAS 10101/2A-87 – Incercari tehnologice in exploatare.

CR 0-2005 – Cod de proiectare. Clasificarea si gruparea incarcarilor.

NP 007-97 – Cod de proiectare pentru structuri in cadre din beton armat.

NP 112-2004 – Normativ pentru calculul si alcatuirea fundatiilor directe.

**Inchiderile exterioare si comparimentarile interioare**

Inchiderile exterioare se vor executa din zidarie de caramida tip "Porotherm" de 30 cm si termosistem 10 cm grosime.

Parapetii balcoanelor vor fi realizati din sticla securizata, cu mana curenta realizata din confectii metalice culoare gri inchis. Se vor realiza, in dreptul golurilor de la balcoane, local, panouri decorative culoare gri inchis.

Tamplariile exterioare vor fi executate din profil PVC, culoare gri inchis, cu geam termopan. Ferestrele vor fi dimensionate in asa fel incit sa asigure o iluminare naturala corespunzatoare, adecvata tuturor incaperilor, cu goluri de fereastra de inaltime mare, cu parapet plin redus; fiind prevazute cu ochiuri mobile ce permit ventilarea naturala a spatiilor interioare. Pentru ferestrele cu parapet de zidarie mai mic de 120 cm se va prevede o traversa situata la cota 120 cm de la pardoseala, cu ochiul de geam situat sub traversa realizat din sticla securizata.

Compatimentarile interioare vor fi realizate din pereti zidarie, de 30cm, intre apartamente si spre spatiile comune si din pereti de zidarie sau gipscarton, de 15cm, in interiorul apartamentelor.

**Finisajele interioare**

Finisajele interioare alese difera in functie de destinatia spatiilor, astfel incit pentru camerele de locuit se propune ca material pentru pardoseala parchetul iar in spatiile umede si pe holuri, placi ceramice. Peretii vor fi finisati cu zugraveli lavabile de calitate, culoare alb. Podestul si scarile vor fi acoperite cu gresie ceramica portelanata pentru exterior sau granit, cu finisaj antiderapant

**Finisajele exterioare**

Finisajele vor fi de buna calitate, suprafetele de pereti vor fi finisate cu tencuiala driscuita fin, culoare alb sau rosu si tencuiala decorativa pentru soclu, culoare sare si piper.

**Invelitoarea**

Acoperisul va fi de tip terasa circulabila cu panta mica, 2-7%, cu alcatuirea straturilor termo-hidroizolante conform Normativ C 112-2003. Stratul de uzura va fi realizat din placi ceramice. Colectarea apelor pluviale se va face in burlane, coborate vertical prin dreptul zonelor de balcon si mascate in termosistem.

**Imprejmuirea**

Accesul pietonal si carosabil va fi controlat cu bariera si paza iar delimitarea se va realiza cu gard cu inaltimea maxima de 2m avand un soclu opac din beton armat de maxim 60 cm iar partea superioara din structura metalica dublata de gard viu.

**IV.** **Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

La incheierea perioadei de exploatare, in cazul in care constructia va fi propusa spre demolare, terenul va fi curatat de deseurile provenite din dezafectarea imobilului si va fi refacut astfel incat sa fie pregatit pentru o utilizare ulterioara.

**V.** **Descrierea amplasării proiectului:**

Imobilul reprezintă proprietate privată ZEN LIVING APARTMENTS S.R.L. , conform Actului de vânzare-cumpărare , autentificat sub nr. 316 din 03 Februarie 2020 la Societatea Profesională Notarială „Apostol Alina Roxana și Ionescu Ovidia Janina” Conform extrasului de carte funciara emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 6 cu nr. 157 din 06.01.2020 , imobilul este înscris in Cartea Funciară nr. 209903 cu numărul cadastral 209903.

Pe terenul studiat sunt prezente 9 construcții aflate în diferite stadii de conservare sau degradare, care vor fi desființate.

* C1 - Construcție administrativă și social culturală, parter, cărămidă;
* C3 – anexă, parter+mansardă, cărămidă și lemn;
* C4, C5, C6, C7 - anexă, parter, cărămidă și lemn;
* C8 - Construcție administrativă și social culturală, parter+etaj, cărămidă;
* C9 - anexă, parter, cărămidă;
* C10 - anexă, parter+mansardă, cărămidă și lemn.

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

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

**a)** protecția calității apelor:

In prezent exista un sistem centralizat de alimentare cu apa ce asigura calitatea apei furnizate catre consumatori, sistem la care se va racorda si imobilul de locuinte colective.

De asemenea, datorita retelelor publice de canalizare a apelor menajere (prezenta pe Splaiul Independentei 313C), se asigura si respectarea cerintelor de calitate pentru apele deversate in emisar.

In concluzie, nu exista motive care sa sustina existenta sau aparitia unor schimbari ale factorului de mediu apa, in cazul dezvoltarii imobilului de locuinte colective pe terenul studiat.

**b)** protecția aerului:

Poluarea atmosferei reprezinta unul dintre factorii majori care afecteaza sanatatea si conditiile de viata ale populatiei din marile aglomerari urbane. Disconfortul produs de fum, reducerea vizibilitatii, efectele negative asupra sanatatii umane si a vegetatiei produse de pulberi si gaze nocive, daunele asupra constructiilor, datorate prafului si gazelor corozive, precipitatiile acide, se inscriu printre problemele majore de mediu ale zonelor locuite.

Principalele surse de poluare ale atmosferei in mediul urban sunt: traficul rutier (propriu si in comun), depozitarea si incinerarea deseurilor solide, incalzirea spatiilor de locuit, comerciale si institutionale cu combustibili solizi si activitatile economice cu un potential impact asupra mediului (spalatorii, statii distributie gaze naturale si produse petroliere, platforme industriale, etc).

In cadrul documentatiei prezentate nu exista motive care sa sustina existenta sau aparitia unor schimbari ale factorului de mediu aer, in cazul dezvoltarii imobilului de locuinte colective pe terenul studiat.

Pentru asigurarea agentului termic, se recomanda folosirea unor centrale termice performante cu ardere totala, aerul exterior fiind ferit astfel de poluare.

**c)** protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Poluarea fonica este reprezentata de zgomotul ambiental, care cuprinde ansamblul sunetelor nedorite, inclusiv daunatoare, rezultate din activitatile umane, incluzand zgomotul emis de mijloacele de transport - traficul rutier.

Principala sursa de zgomot si de vibratii din zona este reprezentata de traficul rutier existent pe Splaiul Independentei, insa tinand cont de faptul ca profilul propus al acestei artere include spatii verzi de aliniament (amplasate intre carosabil si pietonal), nivelul de zgomot inregistrat la nivelul imobilului propus se va incadra in valorile limita pentru protectia populatiei.

**d)** protecția împotriva radiațiilor:

Activitatea specifica ce se va desfasura nu va produce nici un fel de radiatii, nu se pune problema poluarii in acest mod si a masurilor de limitare a efectelor.

**e)** protecția solului și a subsolului

Solul este o componenta importanta si esentiala a biosferei, avand o ecologie vulnerabila la influentele negative naturale (inundatii, furtuni, contaminare, poluare atmosferica) sau artificiale asupra sa. Poluantii acumulati in sol pot tulbura puternic echilibrul ecologic al acestuia, cu consecinte negative asupra mediului.

Principalele surse de poluare ale solului sunt: emisiile din procese tehnologice, pesticidele, deversarile de petrol, rezidurile industriale si deseurile menajere, exploatarile de resurse minerale, etc. Poluarea solului este un proces complex reprezentat de acele fenomene negative care prin efectul lor duc la degradarea si distrugerea functiei sale ca suport si mediu in acelasi timp.

Imobilul de locuinte colective se va racorda la retelele publice de canalizare, prezente pe Splaiul Independentei 313C, neexistant astfel vreun risc de poluare a solului.

Deseurile rezultate in urma procesului de construire vor fi colectate si preluate de catre o firma specializata de salubritate, conform contractului incheiat cu beneficiarul.

**f)** protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Terenul studiat prin prezenta documentatie nu include si nu are in imediata vecinatate zone naturale protejate. Prin urmare, dezvoltarea imobilului nu va avea nici un impact asupra ecosistemelor sau asupra biodiversitatii.

**g)** protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

In imediata vecinatate a terenului pe care se propune construirea imobilului de locuinte colective, nu sunt identificate obiective de interes public cu un regim de protectie ridicat, monumente istorice, zone asupra carora a fost instituit un regim de restrictie sau obiective protejate.

**h)** prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Pentru colectarea deseurilor menajere generate in cadrul incintei imobilului de locuinte colective, se va incheia un contract cu o firma specializata de salubritate. Deseurile vor fi triate si depozitate in containere speciale, amplasate pe platforme betonate.

**i)** gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Functiunea propusa in cadrul terenului situat pe Splaiul Independentei nr 313C nu implica utilizarea unor substante sau preparate chimice periculoase.

**Nu se efectueaza desfrisari pe teren.**

**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:**

Impactul potential care poate fi produs asupra mediului prin construirea imobilului de locuinte colective este nesemnificativ si temporar, manifestat cu precadere in perioada de executie a lucrarilor, si se refera in general la poluarea aerului cu emisii de praf si poluare fonica prin zgomot si vibratii produse de utilajele folosite in constructie.

**VIII.** **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Construirea imobilului de locuinte colective nu are un impact negativ asupra aerului, apei sau solului. Va avea in schimb efecte benefice pentru mediul socio-economic prin crearea de noi locuinte, prin asigurarea numarului necesar de locuri de parcare si a suprafetei de spatii verzi in incinta (minim 30% conform P.U.Z., respectiv minim 604,50 mp). Nu sunt necesare masuri pentru monitorizarea factorilor de mediu, intrucat prevederile incluse in prezentul proiect includ:

* masuri corecte pentru depozitarea si eliminarea deseurilor menajere;
* colectarea, epurarea si evacuarea corespunzatoare a apelor uzate menajere si a apelor pluviale (tratate prin separatoare de hidrocarburi);
* asigurarea de spatii verzi, conform P.U.Z.;
* asigurarea locurilor de parcare in incinta, conform P.U.Z.

**La fiecare 4 locuri de parcare se planteaza un arbore, rezultand un necesar de 2 arbori la 7 locuri de parcare propuse la sol.**

**IX.** **Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:**

Proiectul de construire a imobilului de locuinte colective pe Splaiul Independentei nr 313C nu se incadreaza in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva - cadru apa, Directiv - cadru aer, Directia - cadru a deseurilor).

**X.** **Lucrări necesare organizării de șantier:**

Pe perioada de executie a lucrarilor, pentru realizarea constructiei, principalele surse de poluare sunt emisiile de praf asociate lucrarilor de sapaturi, de manipulare si punere in opera a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si altor lucrari specifice de constructii - montaj profile metalice, pozare conducte. Degajarile de praf in atmosfera variaza adesea de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor si de conditiile meteorologice. Prin aplicarea pe toata durata executiei obiectivului a unor masuri de protejare a factorilor de mediu, va rezulta un nivel de poluare / impurificare redus.

Depozitarea materialelor de constructii se va face in incinta proprietatii, pe platforme betonate, pana la evacuarea de pe amplasament de catre o firma specializata. Se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivului si in locuri neautorizate.

Organizarea de santier se va face in zona de acces pe proprietate, dinspre Splaiul Independentei, iar terenul va fi imprejmuit cu bariere fizice pentru a nu afecta si alte suprafete in afara celor alocate lucrarilor.

Poluantii mentionati se manifesta doar pe o perioada scurta de timp si pe tronsoane ale lucrarilor de executie care se muta odata cu evolutia lucrarilor. De aceea se estimeaza ca in perioada de constructie, impactul poluant asupra atmosferei va fi minim.

**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:**

La finalul perioadei de constructie, vehiculele si utilajele folosite vor fi indepartate de pe amplasament, iar platformele necesare organizarii santierului vor fi dezafectate, pemitand amenajarea incintei conform planului de situatie.

Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei sunt urmatoarele: indepartarea deseurilor si a materialelor ramase pe amplasament de catre societati autorizate pentru eliminarea acestora, sistematizarea pe verticala a zonei, amenajarea spatiilor verzi prin plantare si amenajarea platformelor betonate, a cailor de acces carosabile / pietonale si a teraselor inierbate.

**XII.** **Anexe - piese desenate:**

Intocmit,

S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Arh. Dan Maghetiu