

Conținutul-cadru al memoriului de prezentare

I. Denumirea proiectului:

OBIECTIV: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+7/8Er

AMPLASAMENT: DRUMUL OSIEI, NR. 18-28, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: S.C. ROTAR RESIDENCE S.R.L.
cu sediul în Bd. Decebal, nr. 6, bl. S10, sc. 1, et. 2, ap. 6, cam. 1, sector 3,
București

PROIECTANT: MD ARHITECTURE DESIGN CONCEPT S.R.L.
- J40 / 8091 / 08.06.2018 -
- CUI: 39460870 -
București, Splaiul Independenței 291 - 293, Et 11, Camera 5, 6, Sector 6

II. Titular:

- numele: S.C. ROTAR RESIDENCE S.R.L.;
- adresa poștală: Bd. Decebal, nr. 6, bl. S10, sc. 1, et. 2, ap. 6, cam. 1, sector 3, București;
- numele persoanelor de contact: ANA-MARIA MAGHEȚIU – TEL: 0721366282;

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

Obiectiv:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE în vederea CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+7/8Er, pe terenul din Drumul Osiei, nr. 18-28, Sector 6, București.

Lotul 6, în suprafață de 15 913 mp, obținut în urma actului de lotizare, cu încheierea de autentificare nr. 3349 din 30.09.2020, face parte din terenul în suprafață de 32 683 mp, situat în intravilanul Municipiului București, sector 6, Drumul Osiei, nr. 18-28, nr. cadastral 231999 și este proprietatea S.C. ROTAR RESIDENCE S.R.L. conform actelor de proprietate anexate.

Obiectivul propus face parte dintr-un ansamblu, realizat în 2 etape, care se desfășoară pe întreaga suprafață a terenului (32 683 mp):

ETAPA I – EXISTENT:

- CORP C2 (Ds+P+6E+7/8/9/10 Er) – locuințe colective;
- CORP C3 (Ds+P+6E+7/8/9/10 Er) – locuințe colective;
- CORP C4 (Ds+P+2E) – parcare supraetajată;

ETAPA II – PROPUȘ:

- CORP C1 (S+P+6E+7/8Er) – locuințe colective;

Imobilul propus va fi construit pe LOT 6, în suprafață de 15 913 mp, care a fost obținut în urma actului de lotizare a terenului în suprafață de 32 683 mp, regăsit în Certificatul de Urbanism.

Organizarea de șantier se va realiza în incintă proprie, fără afectarea domeniului public.

Conform P.U.Z. "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" imobilul este situat în zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și acces cu densitate mare.

INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PREVĂZUȚI:

- **P.O.T. maxim = 70%;**
- **C.U.T. maxim = 3 mp. ADC/mp. teren;**

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 și nu se află la mai puțin de 100 de metri de un imobil înscris pe listă.

Beneficiarul dorește realizarea lucrărilor sus-menționate, în acord cu Certificatul de Urbanism nr. 723/20 O din 20.08.2020, cu prelungirea nr. 28143/30.07.2021, emis de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București.

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- VECINĂTĂȚI:**
- la N - Proprietate privată;
 - la S - Proprietate privată;
 - la E - Proprietate privată;
 - la V - Domeniu public – Drumul Osiei;

LIMITE DE RETRAGERE imobil propus (conform plan de situație):

- la N: retragere min. de 13.50 m față de limita de proprietate;
- la V: retragere min. de 5.00 m față de limita de proprietate;
- la S: retragere min. de 13.50 m față de limita de proprietate;
- la E: retragere min. de 16.00 m față de clădirea existentă CORP C2;

Prezenta documentație a fost întocmită pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE în vederea CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLTIME S+P+6E+7/8Er, pe terenul din Drumul Osiei, nr. 18-28, Sector 6, București.

• EXISTENT :

- FUNCȚIUNE:** - C2 – locuințe colective;
- C3 – locuințe colective;
- C4 – parcare supraetajată;

SUPRAFAȚĂ TEREN: - ANSAMBLU: 32 683 mp - 100%;

REGIM DE ÎNĂLTIME: - C2 – Ds+P+6E+7/8/9/10 Er;

- C3 – Ds+P+6E+7/8/9/10 Er;

- C4 – Ds+P+2E;

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ: 7466 mp - 23%;

- C2 – 2558 mp;

- C3 – 2558 mp;

- C4 – 2350 mp;

SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (suprateran): 62 610 mp;

- C2 – 27 780 mp;

- C3 – 27 780 mp;

- C4 – 7050 mp;

SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI : 9805 mp - 30%;

SUPRAFAȚĂ TEREN AMENAJAT - accesuri/circulații/platforme: 15 412 mp - 47%;

• **PROPUȘ:**

FUNCȚIUNE: - C1 – locuințe colective;

SUPRAFAȚĂ TEREN: - ANSAMBLU: 32 683 mp - 100%;

- LOT 6: 15 913 mp (obținut în urma actului de lotizare);

REGIM DE ÎNĂLTIME: - C1 – S+P+6E+7/8 Er;

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ: 10 442 mp – 32% (C1 + C2 + C3 + C4);

- C1 – 2976 mp;

SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (suprateran): 84 678 mp (C1 + C2 + C3 + C4);

- C1 – 22 068 mp;

SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI : 9805 mp - 30%;

- sp. verde pe teren natural: 8842 mp - 27%;

- sp. verde pe placă: 963 mp - 3%;

SUPRAFAȚĂ TEREN AMENAJAT - accesuri/circulații/platforme: 15 704 mp – 48%;

INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

SUPRAFAȚĂ TERENULUI (ANSAMBLU) = 32 683 mp;

NUMĂR DE CONSTRUCȚII: 4 (1 – propusă + 3 – existente);

S.C. TOTALĂ (C1+C2+C3+C4): 2 976 + 2 558 +2 558 +2 350 = 10 442 mp;

S.C. DESFASURATĂ (C1+C2+C3+C4) : 22 068 +27 780 + 27 780 + 7 050 = 84 678 mp;

POT : 31,95%;

CUT : 2,59;

SCHEMĂ FUNCȚIONALĂ:

Pentru clădirile existente – C2, C3, C4:

- **C2 – locuințe colective** – Ds+P+6E+7/8/9/10 Er;
- **C3 – locuințe colective** – Ds+P+6E+7/8/9/10 Er;
- **C4 – parcare supraetajată** – Ds+P+2E;

Pentru clădirea propusă - C1:

Pe teren va fi construită o clădire care va avea funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+6E+7/8ER. Clădirea este deservită de 2 case de scară și de 4 lifturi.

Organizare funcțională:

- la subsol: parcaj auto, rampă auto, 2 noduri de circulație verticală, 1 scara de evacuare parter, circulații, depozitare, adăpost apărare civilă și spații tehnice;
- la parter: accesuri clădire, spații comerciale, apartamente, 2 noduri de circulație verticală, circulații, depozitare, spații tehnice;
- la etajele 1-6: apartamente, 2 noduri de circulație verticală, circulații, depozitare;
- la etajul 7 retras: apartamente, 2 noduri de circulație verticală, circulații, depozitare;
- la etajul 8 retras: apartamente, birouri, 2 noduri de circulație verticală, circulații, depozitare;

Restul terenului va fi amenajat cu spații verzi, platforme pentru parcare, alei pietonale și circulații carosabile.

LOCURI DE PARCARE (conform HCGMB 66 / 2006) se vor asigura astfel:

CORP C1: S+P+6E+7/8ER – PROPUȘ

1. SPAȚII COMERCIALE:

Suprafața utilă totală: 1485 mp;

Necesar parcari conform HCGMB 66/2006:

- 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfășurate construite;
 - +10% din totalul locurilor de parcare, pentru salariați/aprovizionare;
- Total necesar spații comerciale: $75+8= 83$ locuri de parcare;

2. LOCUINȚE COLECTIVE:

Total numar unități locative: 268;

- art 5.2.1. - Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață construită desfășurată de maximum 100 mp.

Necesar parcări conform HCGMB 66/2006:

- 268 locuri de parcare;
- +20% vizitatori: 54 locuri de parcare;

Total necesar locuințe colective: 322 locuri de parcare;

3. BIROURI:

Suprafață utilă totală: 219;

Necesar parcuri conform HCGMB 66/2006:

-1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafeței utile aferente destinației;

- +20% din totalul locurilor de parcare, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

Total necesar birouri: $4+1=5$ locuri de parcare;

Total necesar CORP C1 (necesar spații comerciale + locuințe colective + birouri): $83 + 322 + 5 = 410$ locuri parcare.

CORP C2/C3: DS+P+6E+7/8/9/10Er – EXISTENT:

Total număr unități locative: 418;

Necesar parcări conform HCGMB 66/2006:

- 418 locuri de parcare;

- +20% vizitatori: 84 locuri de parcare;

Total necesar CORP C2/C3: 502 locuri parcare;

TOTAL NECESAR / ANSAMBLU: $410 + 502 + 502 = 1\ 414$ locuri de parcare (C1+C2+C3);

TOTAL ASIGURAT / ANSAMBLU: 1 414 locuri de parcare

- 92 locuri subsol CORP C1 (32 locuri simple + $30 \times 2 = 60$ locuri în Sistem Klaus tip Single Vario 2015);
- 172 locuri simple demisol (sub bloc - CORP C2 + CORP C3);
- 838 locuri pe teren - exterior ($5 \times 2 = 10$ locuri în Sistem Klaus tip Single Vario 2061-EB + 828 locuri în Sistem PUZZLE PARKING – model PUZZLE PARKING – IX BDP SERIES);
- 312 locuri simple în parcare supratajata – CORP C4;

BILANT PARCĂRI BICICLETE :

NECESAR: $134 + 20 = 154$;

- $268 / 2 = 134$ (1 bicicletă pentru 2 unități locative);

- $1000 / 50 = 20$ (1 loc la 50 mp suprafață destinată vânzării publicului);

ASIGURAT:

- 154 locuri în subsol;

ACCESURI PIETONALE, AUTO ȘI GARAJE:

Accesul pietonal în imobil se realizează la nivelul parterului, pe latura vestică, nordică, estică și sudică, din cadrul incintei.

Accesul auto pe teren se realizează pe latura vestică, din Drumul Osiei.

Accesul auto în subsol se realizează pe latura sudică, din circulația auto amenajată în cadrul incintei.

Se va asigura numărul necesar de parcări conform HCGMB 66/2006, actualizată în 2008, astfel:

- câte un loc de parcare pentru fiecare apartament (toate apartamentele au suprafață construită desfășurată de maxim 100 mp);

- câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfășurate construite a spațiului comercial;

- câte un loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafeței utile aferente destinației de birouri;

Parcarea se va realiza în incintă, atât la nivelul terenului cât și în demisolul clădirilor existente (C2 + C3), în parcarea supraetajată (C4) și la subsolul clădirii proiectate (C1), parcaj ce va avea o capacitate de 92 de locuri de parcare (32 locuri simple + 30x2=60 locuri în Sistem Klaus tip Single Vario 2015).

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

SISTEM CONSTRUCTIV:

Pentru clădirile existente: structura construcțiilor existente pe terenul în supraf. de 32 683 mp:

- **C2 – locuințe colective** – cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri din zidărie și învelitoare tip terasă;

- **C3 – locuințe colective** – cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri din zidărie și învelitoare tip terasă;

- **C4 – parcare supraetajată** – cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri din zidărie și învelitoare tip terasă;

Pentru clădirea propusă:

Infrastructura - fundarea este de tip radier general din beton armat, pereți structurali din beton armat și planșee din beton armat.

Suprastructura – formată din cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri din zidărie și învelitoare tip terasă.

FINISAJE EXTERIOARE ȘI INTERIOARE:

Finisajele clădirii vor fi de tip curent, dar executate îngrijit și din materiale durabile.

La exteriorul clădirii:

- Tencuiala decorativă de exterior pentru parapetul de zidărie și plasă metalică.
- Învelitoarea va fi tip terasă necirculabilă peste placă de la etajul 8 retras, iar zonele de terasă de la etajele retrase vor avea stratificare specifică teraselor circulabile.
- Balcoanele vor fi finisate cu gresie ceramică antiderapantă rezistentă la îngheț;
- Tamplăriile exterioare vor fi din PVC cu geam termopan cu rupere de punte termică; la accesurile în clădire vor fi montate uși antiefracție.
- La balcoane se va realiza parapet plin din zidărie de 11.5 cm, respectiv balustradă de sticlă laminată.

La interiorul clădirii:

- Pereții vor fi tencuiți și gletuiți, zugrăviți sau tapetați.
- Pardoseala din încăperile de locuit va fi realizată din parchet.
- Grupurile sanitare, băile și bucătăriile vor fi placate cu plăci ceramice (gresie).
- Pardoseala în băi, bucătării și holuri va fi realizată din gresie antiderapantă.
- Pereții în casa scării și pe hol nivel vor fi tencuiți, gletuiți și vopsiți.
- Pardoseala în casa scării și pe hol nivel va fi realizată din gresie.
- Pardoseala din parcare va fi realizată din șapă elicopterizată.
- La scări se vor prevedea balustrade pe structură metalică.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

- elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- **profilul și capacitatele de producție:** - locuințe colective și funcțuni complementare (spații comerciale, birouri, parcare); nu există capacitați de producție;
- **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:

Clădirea este amplasată într-o zonă complet echipată din punct de vedere edilitar urmând să fie racordată rețelele de utilitate existente în zonă.

- **energie electrică** - Clădirea se va racorda la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice. Se va asigura contorizare individuală pentru fiecare utilizator și separat pentru spațiile comune.
- **încălzirea** - Încălzirea agentului termic se va face cu **centrale termice de apartament**, cu funcționare cu gaze naturale și contorizare individuală.
- **apa menajeră** - Apa menajeră se va asigura din rețeaua locală de distribuție a apei, existentă în zonă.
- **apa potabilă** - Alimentarea cu apă rece se face de la conducta publică, conform normelor în vigoare, apă îndeplinind condițiile de potabilitate.
- **evacuare ape uzate** - Apele uzate, provenite de la grupurile sanitare și bucătării, etc., vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **apele pluviale** - Apele pluviale de pe îvelitoare și terase se vor colecta separat și evacua la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **salubritate** - Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente omologate și evacuate periodic de o societate comercială specializată, pe baza de contract.
 - Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi evacuate de o societate comercială specializată, pe bază de contract, atunci cand va fi cazul.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Clădirea propusă nu depășește perimetru conținut existent, astfel că lucrările de construcție se vor desfășura în interiorul limitei de proprietate, fără a afecta celelalte proprietăți sau domeniul public.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente: - nu este cazul, căile de acces – Drumul Osiei

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare: - nu este cazul;

- metode folosite în construcție: - se vor folosi materiale agermentate și metode de punere în opera conform caietelor de sarcini;

- planul de executie, cuprinzând fază de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară: - nu este cazul;

- relația cu alte proiecte existente sau planificate: - nu este cazul;

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare: - nu este cazul;

- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de aggregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau liniile de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor): - creșterea numărului de locuințe;

- alte autorizații cerute pentru proiect: - nu este cazul;

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- 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, cu completările ulterioare: - nu este cazul;

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: - nu este cazul;

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- *folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia:* locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale, birouri, parcare);
 - *politici de zonare și de folosire a terenului:* Conform P.U.Z. "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6";
 - *arealele sensibile:* - nu este cazul;
- *detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare:* - nu este cazul;

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:

- *sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;*
- *stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;*

Nu există surse de poluare a apei. Se va respecta legislația în vigoare - H.G. 188/ 20.03.2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, modificată și completată prin H.G. 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajeră și prin colectorul orizontal de canalizare menajeră vor fi conduse la căminele de ape menajere din incintă. De aici vor fi evacuate la rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

Apele pluviale colectate de pe aleile exterioare se vor pre-epura prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi cu filtru de coalescentă și by-pass intern, dotate cu depozit de namol și depozit de lichide ușoare. Separatoarele de hidrocarburi se vor monta îngropat pe teren.

Sursa de alimentare cu apă rece o constituie rețeaua publică de distribuție a apei potabile. Raccordarea imobilului la această rețea se va face prin intermediul unui raccord prin țeavă tip PEHD.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la rețeaua publică din zonă.

Apele pluviale vor fi stocate în bazine de retenție, după care se vor evaca prin pompă la reteaua publică de canalizare pluvială din zonă.

În perioada execuției lucrărilor de amenajare a obiectivului:

- se va proceda la împrejmuirea organizării de șantier cu plase;
- în cadrul organizării de șantier se va utiliza un număr suficient de toalete ecologice prevăzute cu lavoare;
- se interzice spălarea, efectuarea de reprăji sau lucrări de întreținere a mijloacelor de transport, utilajelor sau echipamentelor în incinta șantierului;
- nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului;
- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate se va realiza numai în spațiile special amenajate. Se va aplica un management corespunzător al gestionării materialelor și

deșeurilor astfel încat acestea să nu ajungă în pânza freatică. Materialele de construcții vor fi aduse pe șantier numai în cantități necesare executării lucrărilor zilnice, iar deșeurile generate vor fi zilnic îndepărtate din zona șantierului.

b) protecția aerului:

- *sursele de poluanții pentru aer, poluanții, inclusiv surse de mirosluri;*
- *instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;*

• Lipsa oricărei activități de producție face ca aerul să nu fie afectat. Încălzirea în cadrul construcției (agent termic apă caldă) și prepararea apei calde menajere se va face local prin intermediul centralei termice pe gaze, amplasată în fiecare apartament.

• În perioada de funcționare a obiectivului, principalele surse de emisii vor fi reprezentate de traficul auto care se desfășoară în zonă.

• În ceea ce privește sistemele de ventilație, se recomandă dotarea obiectivului cu aparate de aer condiționat de ultimă generație ce utilizează ca agent de răcire freonul ecologic.

Instalația de detectare de monoxid de carbon

Se va prevedea instalație de detectie de monoxid de carbon în tot parcajul cu amplasarea de detectori corespunzători.

Instalația de ventilare în regim normal de funcționare de evacuare noxe auto va fi controlată prin senzori ce comandă, pornirea la 50 ppm și oprirea la 30 ppm; noxele (CO, CO₂, acroleina).

Centrala de detectie monoxid de carbon va acționa asupra ventilatoarelor de evacuare aer și va fi interconectată cu sistemul de detectare, semnalizare și alarmare incendiu.

Pe perioada șantierului se vor lua următoarele măsuri pentru protecția aerului:

- împrejmuirea corespunzătoare a amplasamentului cu plase anti-praf;
- curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru pentru diminuarea cantității de pulberi din atmosferă;
- utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislației în vigoare;
- încărcarea pământului excavat în mijloacele de transport se va face astfel încât distanța dintre cupa excavatorului și bena autocamionului să fie cât mai mică, evitându-se astfel împrăștierea particulelor fine de pământ în zonele adiacente;
- materialul excavat va fi încărcat imediat după excavare în mijloacele de transport corespunzătoare și transportat în vederea utilizării ca material de umplutură numai în locațiile indicate în autorizația de contruire.

Se va respecta legislația în vigoare – *Legea nr. 655/2001 privind protecția atmosferei.*

c) protecția împotriva zgromotului și vibrațiilor:

- *sursele de zgromot și de vibrații;*
 - *amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgromotului și vibrațiilor;*
- Construcțiile existente nu afectează confortul fonic al zonei înconjurătoare.
Construcția propusă nu afectează confortul fonic al clădirilor învecinate.

Distanțele minime până la clădirile vecine sunt următoarele :

- la S - construcția cu regim de înălțime P+1, funcțiunea de servicii și depozitare pentru materiale de construcții și grad II de rezistență la foc, se află la o **distanță minimă de 25 m**, față de imobilul propus;
- la N – constructia cu regim de înălțime 2S+P+5E+6ER, funcțiunea de locuințe colective și grad II de rezistență la foc, se află la o **distanță minimă de 19 m** față de imobilul propus;
- la E – constructia cu regim de înălțime Ds+P+6E+7/8/9/10ER, funcțiunea de locuințe și grad II de rezistență la foc, se află la o **distanță minimă de 16 m** față de imobilul propus;
- la V – construcția cu regim de înălțime P+1 și funcțiunea de spațiu comercial și grad II de rezistență la foc se află la o **distanță minimă de 28 m** față de imobilul propus;

- Executarea construcției propuse și exploatarea acesteia se va face în conformitate cu normele sanitare, de protecția mediului și de coabitare cu vecinătățile, prescrise de legislația în vigoare.
- Lucrările de construire a clădirii vor fi singurele surse de zgomot și de vibrații care vor afecta fonice imobilele învecinate. Pe perioada lucrărilor nu se produc zgomote și nici vibrații peste limitele admise de normativele în vigoare. Lucrările se vor face pe perioada zilei, fără a afecta perioadele de odihnă prevăzute de legislația în vigoare - *H.G. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental*.

În scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada realizării investiției se vor lua măsuri precum:

- se vor utiliza echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emisi în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului de zgomot produs;
- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic;
- se va avea în vedere folosirea de utilaje cu capacitați de producție adaptate volumelor de lucrări necesare a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- motoarele utilajelor vor fi opriate în perioadele de inactivitate, la fel și motoarele autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează încărcarea sau descărcarea materialelor ;
- se vor folosi utilaje cu capacitați de producție adaptate la volumele de lucrări necesare, astfel încât să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- se vor folosi sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe, etc.);

Se apreciază că impactul produs de zgomot și vibrații va fi temporar și nesemnificativ.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- *sursele de radiații;*
- *amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;*

- Nu este cazul. În timpul realizării lucrărilor de construcție nu vor funcționa aparate sau utilaje și nu se vor depozita sau manipula materiale care pot produce radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanții pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

• Solul și subsolul pot fi afectate doar accidental, fie pe parcursul lucrărilor de execuție a clădirilor prin surgeri de substanțe poluante, fie ulterior realizării obiectivului, ca de exemplu deteriorarea / crăparea unor conducte. În toate cazurile, problemele se vor remedia cât mai repede cu putință.

• Atât în perioada execuției lucrărilor cât și în perioada funcționării obiectivului, principalele surse de poluare a solului sunt reprezentate de:

- depozitarea de deșeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului;
- surgeri accidentale de produse petrolieră, fie de la mijloacele de transport cu care se transportă diverse materiale, fie de la utilajele folosite;
- tranzitarea sau staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare;
- deficite în sistemul de colectare a apelor uzate, ce pot conduce la surgeri sau infiltrări cu efecte negative asupra calității solului.

• Principalele măsuri de diminuare a impactului asupra solului sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului conform planului de situație;
- interzicerea depozitării temporare a deșeurilor, imediat după producere, direct pe sol, sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora;
- în cazul apariției unor surgeri de produse petrolieră se va interveni imediat cu material absorbant;
- transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitând stocarea acestora timp îndelungat în zona de producere și apariția unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

• Fauna și flora nu vor fi afectate pe parcursul lucrărilor de sănzieră.
• Terenul nu este situat în incinta unei arii naturale protejate, iar realizarea lucrărilor propuse nu este de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme terestre sau acvatice.

Se vor planta arbori pe zonele de spațiu verde adiacente clădirilor.

Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare supraterane, rezultând astfel un număr de minimum 210 arbori ce vor fi plantați pe sol natural conform planurilor anexe.

Pe teren există spații verzi în mod curent, urmând a fi amenajate și alte zone cu spațiu verde, arbori și arbuști.

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

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra căror există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

• Pe toată durata lucrărilor de construire, construcțiile și amenajările învecinate vor fi protejate prin respectarea normelor Codului Civil, a proiectelor de structură și prin desfășurarea activităților specifice în interiorul proprietății. Finalizarea lucrărilor va contribui la ridicarea gradului de confort și civilizație a zonei. În apropierea amplasamentului nu există clădiri cu valoare de monument istoric.

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

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

- planul de gestionare a deșeurilor;

• În perioada execuției se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – acestea vor fi colectate selectiv în recipiente închise, de tip europubele și depozitată în spații special amenajate, conform planului de organizare de șantier, până la preluarea de către serviciul de salubritate local;

- resturi de materiale de construcții – se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate și transportate în vederea depozitării în spații special amenajate ce permit depozitarea acestor deșeuri conform criteriilor Ordinului MMGA nr. 95/2005.

• Lucrările vor fi astfel realizate după normele de calitate în construcții astfel încât cantitățile de deșeuri rezultate să fie limitate la minimum.

• Se vor luce măsuri ca aceste tipuri de deșeuri să nu fie depozitată în alte locuri decât în cele special amenajate în incinta organizării de șantier.

• Deșeurile menajere sunt colectate în recipienți igienici și estetici (saci menajeri), amplasați în spațiile funcționale ale fiecărui apartament. Depozitarea se face în pubele menajere, diferențiat pe categorii (recuperabile – hârtie, carton, sticlă și, respectiv menajere). Colectarea reziduurilor menajere se va face în cadrul sistemelor ecologice de containere pentru colectarea deșeurilor, amplasate în spații special amenajate, distribuite pe teren, la distanță de minimum 10 m față de ferestrele locuințelor. Accesul pentru încărcarea autospecialelor de gunoi se face din Drumul Osiei.

Deșeurile sunt colectate, sortate și depozitate în containere recipiente pentru colectarea selectivă, dispuse în zona special amenajată, și evacuate de o firme specializată, pe baza de contract de prestari servicii încheiat cu proprietarul sau asociația de proprietari. Evacuarea lor se face cu o firmă de specialitate pe baza de contract la gropile de gunoi agementate sau la centrele de reciclare a materialelor.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

• Activitatea desfășurată pe teren nu produce substanțe sau preparate chimice periculoase.

(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 asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbaticice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și ampoloarea emisiilor de gaze cu efect de seră), 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);

Construcția propusă nu afectează mediul înconjurător, ariile naturale protejate sau patrimoniul istoric al localității.

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

Nu este cazul.

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impact nesemnificativ, doar pe perioada execuției lucrărilor.

- probabilitatea impactului;

Nu este cazul.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Durată mică, doar pe perioada lucrărilor de construire.

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

Nu este cazul.

- natura transfrontalieră a impactului;

Nu este cazul.

Se vor planta arbori pe sol natural conform planurilor anexe.

Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare supraterane, rezultând astfel un număr de minimum 210 arbori ce vor fi plantati pe sol natural conform planurilor anexe.

Pe teren există spații verzi în mod curent, urmând a fi amenajate și alte zone cu spațiu verde, arbori și arbuști.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune

tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

• Se vor lua măsuri pe perioada excavațiilor pentru împiedicarea ridicării prafului și afectării vecinătăților, prin udarea pământului ce se excavază. De asemenea, transportarea pământului rezultat de la săpăturile de pe teren se va realiza cu autovehicule care au buna protejată.

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

(A) Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).

(B) Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrarilor necesare organizării de șantier;

• Lucrările de organizare de șantier trebuie să se desfășoare în conformitate cu toate măsurile de siguranță și cu respectarea prevederilor *Normelor de prevenire și stingere a incendiilor la lucrările de construcții și instalații aferente acestora* – indicativ C 300 -94.

• Birourile și vestiarele personalului vor funcționa în containere ușoare prefabricate, amplasate în incintă proprie.

• Pe tot parcursul desfășurării lucrărilor de execuție porțiunea din proprietate pe a cărei suprafață se intervine va fi împrejmuită pe limita de proprietate, cu un gard opac din elemente metalice ușoare.

• Organizarea de șantier se va face cu protejarea zonelor verzi. Se vor lua toate măsurile de preîntăpinare a poluării aerului, apei, solului.

• Lucrările se vor executa menținându-se o stare de curătenie corespunzatoare, îndepărtând excesul de material înainte ca acestea să stânjenească buna desfășurare a lucrărilor. Materialele se vor depozita în grămezi, stive sau läzi în locuri ferite și protejate. Ele se vor acoperi imediat după livrare la șantier, pentru a se evita expunerea la intemperii și degradarea, în scopul reducerii cantității de deșeuri și resturi.

- localizarea organizării de șantier;

Având în vedere procentul de ocupare a terenului dat de clădirea propusă și de clădirile existente, dar și retragerea acestora fata de limita de proprietate, organizarea de șantier se va face exclusiv în interiorul incintei.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Impact nesemnificativ, doar pe perioada execuției lucrărilor.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

Nu este cazul.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Nu este cazul.

MĂSURI GENERALE PENTRU ASIGURAREA MENTINERII ȘANTIERULUI ÎN STARE DE CURĂȚENIE ȘI ORDINE :

- Îndepărțarea din zona de lucru a tuturor materialelor rezultate din demolări sau din procesul de lucru;
- Toate căile de acces în situații de urgență trebuie să fie clar marcate și libere;
- Delimitarea amplasamentului trebuie să fie semnalizată, pentru a preveni pătrunderea în șantier a persoanelor neautorizate (unde este posibil acest lucru);
- Se vor stabili locuri de fumat în incinta șantierului, ce vor fi amenajate și semnalizate corespunzător;
- Pentru deșeurile rezultate din lucrare se va amenaja spațiu de depozitare pe categorii în containere conforme pentru fiecare tip de deșeu;
- La fiecare punct de lucru se vor amplasa recipienți de colectare conformi pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- La ieșirea din șantier se va prevedea un punct de spălare (rampă) cu decantor, a utilajelor care părăsesc perimetru șantierului.

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:

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

Nu este cazul.

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;

Nu este cazul.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

Nu este cazul.

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Nu este cazul.

• La finalizarea lucrărilor, suprafața ocupată temporar de obiectele și utilajele necesare desfășurării lucrărilor va fi amenajată și tratată conform planului de situație.

• După punerea în funcțiune, pe perioada de folosire a clădirii, deșeurile rezultate din utilizarea spațiilor vor fi exclusiv menajere.

• Se vor respecta prevederile proiectului în ceea ce privește executarea spațiilor verzi în interiorul amplasamentului, plantarea de copaci și întreținerea spațiului verde nou creat.

XII. Anexe - piese desenate:

1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

INDICATORI URBANISTICI ADMİŞI:

M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și acces cu densitate mare.

POT maxim admis = 70%;

CUT maxim admis = 3 mp ADC/mp. teren;

BILANȚ TERITORIAL:

Nr. crt.		EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafațe	Procente	Suprafațe	Procente
1.	Suprafață teren	32 683 mp	100%	32 683 mp	100%
2.	Suprafață construită la sol	7 466 mp	23%	10 442 mp	32%
3.	Suprafață desfășurată supraterană	62 610 mp		84 678 mp	
4.	Suprafață teren amenajat (platforme betonate, parcaje, alei, trotuare)	15 412 mp	47%	15 704 mp	48%
5.	Suprafață spații verzi	9805 mp	30%	9805 mp	30%
	a) spații verzi amenajate pe sol natural	a) 9805 mp	30%	a) 8842 mp	27%
	b) spații verzi amenajate pe placă	b) -	-	b) 963 mp	3%
6.	Bilanț utilizare teren (clădiri + alei / parcaje + spațiu verde pe sol natural)	32 683 mp	100%	32 683 mp	100%
7.	POT maxim propus		22,84 %		31,95 %
8.	CUT maxim propus		1,92		2,59

Se vor planta arbori pe zonele de spațiu verde adiacente clădirilor:

Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare supraterane, rezultând astfel un număr de minimum 210 arbori ce vor fi plantați pe sol natural conform planurilor anexe.

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;
Nu este cazul.

3. schema-flux a gestionării deșeurilor;
Nu este cazul.

4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

Semnătura și stampila titularului,

Arh. Dan Maghetiu

