

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**pentru obtinerea acordului de mediu**

In vederea realizarii obiectivului de investitie – **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+3Er CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI - SCARA 2** din str. Drumul Gura Calitei, nr. 195-197, sector 3, Bucuresti, dupa cum este identificat in documentul cadastral, cu nr. cad. 242903 – Lot 2 si in plansele anexate.

## INTRODUCERE:

Prezentul Memoriu de prezentare a fost intocmit la solicitarea Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti, in urma analizei documentelor depuse de beneficiar in vederea acordului de mediu pentru ” **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+3Er CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI - SCARA 2**”.

Structura Memoriului de prezentare este in conformitate cu LEGEA 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului Anexa 5 D la procedura.

Proiectul intra sub incidenta Legii 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, fiind incadrat in anexa nr.2 la pct. 10, litera b;

Proiectul propus nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;

Proiectul propus nu intra sub incidenta prevederilor art.48 si 54 din Legea nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;

Documentele puse la dispozitie de beneficiar sunt urmatoarele:

-Certificat de urbansim nr. 729 din 30.06.2022

-Memoriu General – elaborat de S.C. IMPROVE ARCHITECTURE S.R..L

-Extras de carte funciara la zi

-Decizia etapei de evaluare initiala **Nr.188 din 24.11.2022** emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti, privind etapa de evaluare initiala referitoare la necesitatea declansarii procedurii de evaluare a impactului;

-Planse: Plan de situatie scara 1:250,

Plan parter scara 1:150,

Plan etaj 1 scara 1:150;

## **I. DENUMIREA PROIECTULUI**

CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+3Er CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI - SCARA 2

**Adresa:** Drumul Gura Calitei nr. 195-197, lot 2, NC 242903, sector 3, Bucuresti

## **II. TITULAR PROIECT**

**Numele companiei:** S.C. CODREA RESIDENCE ESTATE S.R.L.

**Adresa postala:** București, Sectorul 4, Sos. Giurgiului, nr.164, C23, camera 5

**Responsabil pentru protectia mediului:**

**Numar telefon:**

## **III. DESCRIEREA PROIECTULUI**

– *Un rezumat al proiectului:*

Prezentul Memoriu de prezentare a fost intocmit la solicitarea Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti, in urma analizei documentelor depuse de beneficiar in vederea acordului de mediu pentru **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+3Er CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI - SCARA 2**, pe terenul proprietate privata a S.C. CODREA RESIDENCE ESTATE S.R.L. conform documentelor de proprietate anexate.

Amplasarea constructiei se va face conform Certificatului de urbanism nr. 729 din 30.06.2022 - emis de Primaria sectorului 3, Bucuresti.

### **Caracteristicile constructiilor propuse**

Ansamblul se va realiza in trei faze:

ETAPA I : SCARA 1 - imobil de locuinte cu Rh P+2E+3Er,

**ETAPA II : SCARA 2 - imobil de locuinte cu Rh P+2E+3Er,**

ETAPA III: SCARA 3 - imobil de locuinte cu Rh P+2E+3Er.

Funcțiunea: ansamblu locuinte colective ( 3 scari)

Regimul de inaltime: P+2E+3Er ( scarile 1, 2 si 3)

### SCARA 1 - Lot 3 – etapa de perspectiva

### SCARA 2 - Lot 2 – Decizia etapei de evaluare initiala nr.188/24.11.2022

### SCARA 3 - Lot 1 – a fost obtinut Aviz Mediu nr. 20897/17.11.2022

#### SCARA 1 - Lot 3 (nr. cad. 242904):

Funcțiunea: Imobil cu funcțiunea de locuinte colective

– **33 apartamente unifamiliale totale** din care: 14 garsoniere, 19 de apartamente cu 2 camere;

– **36 locuri de parcare simple la sol:** din care 36 locuri simple la sol pe lotul 3, NC 242904 si 4 locuri de parcare simple la sol pe terenul cu nr. cad. 242902, aparținand aceluiași proprietar, insumand un total de 40 locuri de parcare ( pentru 33 apartamente);

#### SCARA 2 - Lot 2 (nr. cad. 242903):

Funcțiunea: Imobil cu funcțiunea de locuinte colective

– **26 apartamente unifamiliale totale** din care: 12 garsoniere si 14 de apartamente cu 2 camere;

– **32 locuri de parcare simple la sol** ( pentru 26 apartamente), pe lotul 2, NC 242903;

#### SCARA 3 - Lot 1 (nr. cad. 242902):

Funcțiunea: Imobil cu funcțiunea de locuinte colective

– **26 apartamente unifamiliale totale:** 6 garsoniere, 18 de apartamente cu 2 camere si 2 de apartamente cu 3 camere)

– **36 locuri de parcare simple la sol:** din care 32 locuri simple la sol pentru SCARA 3 ( pentru 26 apartamente) si 4 locuri de parcare simple la sol pentru SCARA 1, terenul cu nr. cad. 242904, aparținand aceluiași proprietar;

Suprafata teren – Lot 1 (nr. cad. 242902) = 1.440,00 mp

**Suprafata teren – Lot 2 (nr. cad. 242903) = 1.424,00 mp**

Suprafata teren – Lot 3 (nr. cad. 242904) = 1.853,00 mp (propus pentru dezmembrare in doua loturi si anume: lot 3 in suprafata de **1.424,00mp** si lot 4 in suprafata de **429,00mp** – suprafata rezervata in vederea transferului in domeniul public pentru realizarea de circulatii conform P.U.Z. S3)

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI ( Lot 1 + Lot 2 + Lot 3 + Lot 4) =

= 1.440,00 mp + 1.424,00 mp + 1.424,00 mp + 429,00mp = 4.717,00mp( din acte )

SUPRAFAȚĂ TEREN (afectat de circulatii propuse cf PUZ S3 - Lot 4) = 429,00 mp

SUPRAFAȚĂ TEREN ( Lot 2 + Lot 3 ) = 2.848,00 mp

**S construita parter/ ansamblu = 330,65 mp ( lot 1, lot 2, lot 3 – scarile 1, 2 si 3)**

**S desfasurata (E1+E2+3Er)/ ansamblu = 5.195,00 mp**

**S desfasurata totala / ansamblu = 5.525,65mp**

In detaliu:

**SCARA 1 - Lot 3 (nr. cad. 242904):**

**Suprafata construita parter – Sc parter SCARA S1 = 91,60mp**

**Suprafata construita etaje 1-2 – Sc etaje 1-2 SCARA S1 = 746,05mp (calcul POT)**

**Suprafata construita etaj 3 retras – Sc etaj 3 retras SCARA S1 = 448,90mp**

**Suprafata defasurata totala (P+2E+3Er) SCARA S1 = 91,60mp + 746,05mp x 2 + 448,90mp = 2.032,60mp (calcul CUT)**

Suprafata utila parter = 55,10 mp

Suprafata utila etaj 1 = 613,40 mp

Suprafata utila etaj 2 = 613,40 mp

Suprafata utila etaj 3 retras = 359,10 mp

**Suprafata utila totala = 1.641,00mp**

**Suprafata locuibila = 1.371,40 mp (52 camere)**

Suprafata construita balcoane etaj 1 = 68,10 mp

Suprafata construita balcoane etaj 2 = 69,95 mp

Suprafata construita terase etaj 3 retras = 294,15 mp

**Suprafata construita balcoane = 432,20mp**

H atic scara 1= 8,95m (de la cota ±0.00); 9,10m (de la cota -0,15 - CTA)

**Suprafata spatiu verde amenajat Lot 1= 427,25mp (30,00%)**

din care: 400,70mp (27,92 %) spatii verzi pe sol natural si 29,60mp (2,08 %) jardiniere

Suprafata de alei carosabile, pietonale = 905,15 mp (raportat la S teren = 1.424,00mp)

POT propus SCARA 1 = 52,40%\* (raportat la S. Teren ramas=1.424,00mp)

**POT propus SCARA 1 = 40,26%\* (raportat la S. Teren inainte de cedare = 1.853,00mp)**

CUT propus SCARA 1 = 1,43\*\* (raportat la S. Teren ramas=1.424,00mp)

**CUT propus SCARA 1 = 1,10\*\* (raportat la S. Teren inainte de cedare = 1.853,00mp)**

**SCARA 2 - Lot 2 (nr. cad. 242903):**

**Suprafata construita parter – Sc parter SCARA S2 = 88,90mp**

**Suprafata construita etaje 1-2 – Sc etaje 1-2 SCARA S2= 622,80mp (calcul POT)**

**Suprafata construita etaj 3 retras – Sc etaj 3 retras SCARA S2= 355,30mp**

**Suprafata defasurata totala (P+2E+3Er) SCARA S2= 88,90mp + 622,80mp x 2 + 355,30mp = 1.689,80mp (calcul CUT)**

Suprafata utila parter = 55,10 mp

Suprafata utila etaj 1 = 513,35 mp

Suprafata utila etaj 2 = 513,35 mp

Suprafata utila etaj 3 retras = 279,10 mp

**Suprafata utila totala = 1.360,90mp**

**Suprafata locuibila = 1.125,65 mp (39 camere)**

Suprafata construita balcoane etaj 1 = 62,00 mp

Suprafata construita balcoane etaj 2 = 63,85 mp

Suprafata construita terase etaj 3 retras = 264,25 mp

**Suprafata construita balcoane = 390,10mp**

H atic scara 2= 8,95m (de la cota  $\pm 0.00$ ); 9,10m (de la cota -0,15 - CTA)

**Suprafata spatiu verde amenajat Lot 2= 456,75mp (32,07%)**

din care: 430,20mp (30,21 %) spatii verzi pe sol natural si 26,55mp (1,86 %) jardiniere

Suprafata de alei carosabile, pietonale = 878,35 mp (raportat la S teren = 1.424,00mp)

**POT propus SCARA 2= 43,75%\* (raportat la S. Teren= 1.424,00mp)**

**CUT propus SCARA 2= 1,19\*\* (raportat la S. Teren= 1.424,00mp)**

### **SCARA 3 - Lot 1 (nr. cad. 242902):**

**Suprafata construita parter – Sc parter SCARA S3= 150,15mp**

**Suprafata construita etaje 1-2 – Sc etaje 1-2 SCARA S3= 631,90mp (calcul POT)**

**Suprafata construita etaj 3 retras – Sc etaj 3 retras SCARA S3= 389,30mp**

**Suprafata desfasurata totala (P+2E+3Er) SCARA S3 = 150,15mp + 631,90mp x 2 + 389,30mp = 1.803,25mp (calcul CUT)**

Suprafata utila parter = 104,85 mp

Suprafata utila etaj 1 = 520,05 mp

Suprafata utila etaj 2 = 520,05 mp

Suprafata utila etaj 3 retras = 313,10 mp

**Suprafata utila totala = 1.458,05mp**

**Suprafata locuibila = 1.227,55 mp (48 camere)**

Suprafata construita balcoane etaj 1 = 74,85 mp

Suprafata construita balcoane etaj 2 = 76,45 mp

Suprafata construita terase etaj 3 retras = 244,20 mp

**Suprafata construita balcoane = 395,50 mp**

H atic scara 3= 8,95m (de la cota  $\pm 0.00$ ); 9,10m (de la cota -0,15 - CTA)

**Suprafata spatiu verde amenajat Lot 3= 445,80mp (30,95%)**

din care: 417,65mp (29,00 %) spatii verzi pe sol natural si 28,15mp (1,95 %) jardiniere

Suprafata de alei carosabile, pietonale = 844,05 mp (raportat la S teren = 1.440,00mp)

**POT propus SCARA 3 = 43,90%\* (raportat la S. Teren=1.440,00mp)**

**CUT propus SCARA 3 = 1,25\*\* (raportat la S. Teren=1.440,00mp)**

\* POT calculat conform definitiei din legea 350/2001, anexa 2: „raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.”

\*\* CUT calculat conform definitiei din legea 350/2001, anexa 2: „raportul dintre suprafata construita desfasurata (**suprafata desfasurata a tuturor planseelor**) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate:[...] suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice,[...] suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite,[...]aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie.”

## **Necesar spatii verzi:**

*- in functie de numarul de utilizatori pentru locuinte: 138 utilizatori\* x 2 = 276,00 mp (pentru tot ansamblu)*

*- in functie de suprafata terenului (lot 1): 30% din 1.440,00 mp = 432,00 mp*

*- in functie de suprafata terenului (lot 2): 30% din 1.424,00 mp = 427,20 mp*

*- in functie de suprafata terenului (lot 3): 30% din 1.424,00 mp = 427,20 mp*

*(diferenta de 429,00 mp propusa pentru cedare - LOT 4 - nu a fost luata in calcul)*

*- se va lua in considerare pentru autorizare suprafata rezultata cu valoare mai mare*

### **Suprafata spatiu verde amenajat Lot 1= 445,80mp (30,95%)**

din care: 417,65mp (29,00 %) spatii verzi pe sol natural si 28,15mp (1,95 %) jardiniere

### **Suprafata spatiu verde amenajat Lot 2= 456,75mp (32,07%)**

din care: 430,20mp (30,21 %) spatii verzi pe sol natural si 26,55mp (1,86 %) jardiniere

### **Suprafata spatiu verde amenajat Lot 3= 427,25mp (30,00%)**

din care: 400,70mp (27,92 %) spatii verzi pe sol natural si 29,60mp (2,08 %) jardiniere

*Nota: \*Nr total de utilizatori*

*Nr total de persoane = 138, dintre care:*

*Scara 1 = 52 de persoane, insemnand persoanele din locuinte;*

*Scara 2 = 40 de persoane, insemnand persoanele din locuinte;*

*Scara 3 = 46 de persoane, insemnand persoanele din locuinte.*

## **Locuri de parcare:**

**SCARA 1 - 36 locuri de parcare** simple la sol: din care 36 locuri simple la sol pe lotul 3, NC 242904 si 4 locuri de parcare simple la sol pe terenul cu nr. cad. 242902, apartinand aceleiasi proprietar, insumand un total de **40 locuri de parcare** ( pentru 33 apartamente);

**SCARA 2 - 32 locuri de parcare** simple la sol ( pentru 26 apartamente);

**SCARA 3 - 36 locuri de parcare** simple la sol: din care **32 locuri simple** la sol pentru SCARA 3 ( pentru 26 apartamente) si **4 locuri de parcare simple** la sol pentru SCARA 1, terenul cu nr. cad. 242904, apartinand aceleiasi proprietar.

### **Nr. arbori necesari raportat la locurile de parcare pe sol:**

**(un arbore la fiecare 4 locuri de parcare)**

**104 locuri de parcare : 4 = 26 arbori ( pentru tot ansamblu)**

din care: 36 locuri de parcare : 4 = 9 arbori ( scara 1)

32 locuri de parcare : 4 = 8 arbori ( scara 2)

36 locuri de parcare : 4 = 9 arbori ( scara 3)

- *Justificarea necesitatii proiectului:*

Investitia este de interes privat, societatea fiind specializata pentru desfasurarea acestei activitati.

In aceasta etapa se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu spatii parcare la parter pentru revitalizarea si dezvoltarea zonei.

Impactul asupra mediului a lucrarilor organizarii de santier este nesemnificativ, redus numai in zona de lucru, pe perioada executiei lucrarilor de construire.

- *Planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente):*

Exista anexat planul de situatie.

Disponerea fata de aliniament si fata de limitele parcelei:

**SCARA 1 - Lot 3 (nr. cad. 242904):**

- la **Nord** – **min. 4,75m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **min. 5,10m** fata de limita noua de proprietate rezultata in urma largirii strazii Drumul Gura Calitei (min. 23.10m fata de vechea limita de proprietate);
- la **Sud** – **min. 4,70m** fata de propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** – **alipire la calcan** fata de Scara 2 - Lotul 2 , acelasi proprietar, nr. cad. 242903.

**SCARA 2 - Lot 2 (nr. cad. 242903):**

- la **Nord** – **min. 4,60m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **alipire la calcan** fata de Scara 1 - Lotul 3, acelasi proprietar, nr. cad. 242904 (accesuri carosabile si pietonale);
- la **Sud** – **min. 4,70m** fata de propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** – **min. 15,40m** fata de Lotul 1, acelasi proprietar, nr. cad. 242902.

**SCARA 3 - Lot 1 (nr. cad. 242902):**

- la **Nord** – **min. 4,50m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **min. 9,95m** fata de Lotul 2, acelasi proprietar, nr. cad. 242903 (accesuri carosabile si pietonale);
- la **Sud** – **min. 4,55m** fata de propr. privata nr. cad. 209313, propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** – **min. 5,35m** fata de propr. privata nr. cad. 207297, si fata de propr. privata nr. 202907.

**Terenurile sunt situate in zona de protectie CFR (100M). Terenul se afla la o distanta aprox. de 44,10m fata de limita terenului aflat in proprietatea CFR IE 238452 (respectiv aprox. 48,60m fata de cea mai apropiata constructie – Scara 2).**



**Terenurile nu sunt situate in zona cu regim de inaltime restrictionat la maxim P+3 niveluri (protejate de retele TRANSGAZ- 200m).**

Cota  $\pm 0,00$  a constructiilor va fi la  $+0,25$  m deasupra cotei terenului natural si la  $+0,15$ m deasupra cotei terenului amenajat.

- *Formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructie etc.).*

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, sector 3, drumul Gura Calitei nr. 195-197, **lot 1, nr.cad. 242902**, si are o suprafata totala de **1.440,00mp**;

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, sector 3, drumul Gura Calitei nr. 195-197, **lot 2, nr.cad. 242903**, si are o suprafata totala de **1.424,00mp**;

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, sector 3, drumul Gura Calitei nr. 195-197, **lot 3, nr.cad. 242904**, si are o suprafata totala de **1.853,00mp**, propus pentru dezmembrare in doua loturi si anume: lot 3 in suprafata de **1.424,00mp** si lot 4 in suprafata de **429,00mp** – suprafata rezervata in vederea transferului in domeniul public pentru realizarea de circulatii conform P.U.Z. S3.

Terenurile au urmatoarele deschideri si vecinatati:

**Lot 1, NC 242902** (Steren total– 1.440,00mp):

- la **Nord** - pe o latura de 60,50m – propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – Lotul 2, acelasi proprietar, nr. cad. 242903;
- la **Sud** - pe o distanta de 61,34m – propr. privata nr. cad. 209313, pe o distanta de 1,59m – propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** - pe o distanta de 14,46m – propr. privata nr. 207297, pe o distanta de 8,84m – propr. privata nr. 202907.

**Lot 2, NC 242903** (Steren total– 1.424,00mp):

- la **Nord** - pe o latura de 61,20m – propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** - pe o latura de 23,36m – Lotul 3, acelasi proprietar, nr. cad. 242904;
- la **Sud** - pe o distanta de 61,20m – propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** - pe o distanta de 23,18m – Lotul 1, acelasi proprietar, nr. cad. 242902.

**Lot 3, NC 242904** (Steren total initial– 1.853,00mp, Steren total ramas– 1.424,00mp - dupa cedare teren pentru supralargirea strazii Drumul Gura Calitei):

- la **Nord** - pe o latura de 62,46m – propr. privata nr. cad. 207602;

- la **Est** - pe o latura de 23,81m – lot 4, rezultat din dezmembrarea din NC 242438, propus spre cedare catre domeniul public pentru supralargirea strazii Drumul Gura Calitei;
- la **Sud** - pe o distanta de 58,96m – propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** - pe o distanta de 23,36m – Lotul 2, acelasi proprietar, nr. cad. 242903;

**Lot 4, NC 242904** (S= 429,00mp suprafata rezervata in vederea transferului in domeniul public pentru realizarea de circulatii conform P.U.Z. S3)

- la **Nord** - pe o latura de 18,21m – propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** - pe o latura de 23,86m – Drumul Gura Calitei;
- la **Sud** - pe o distanta de 18,20m – propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** - pe o distanta de 23,81m – Lotul 3, acelasi proprietar, nr. cad. 242904;

Structura de rezistenta a constructiei se va realiza cu stalpi, grinzi, diafragme si plansee din beton armat.

Inchiderile exterioare sunt realizate din caramida de 25cm, termoizolate spre exterior cu polistiren expandat de 15cm.

Tamplaria exterioara propusa va fi din profile pvc, cu 7 camere si geam termoizolant tripan si rezistenta termica minima de  $R=0.77 \text{ mp}^*K/W$ .

Compartimentarile interioare intre apartamente, precum si cele dintre apartamente si spatiile comune, se vor realiza din zidarie cu grosime de 25 cm. In interiorul apartamentelor, peretii se vor executa din zidarie cu grosime de 11,50 cm.

Pardoseli –gresie ceramica antiderapanta in zonele umede, parchet in zonele de locuit.

Pereti– vopsea lavabila tip vinarom.

Fatada va fi finisata cu tencuiala simpla culoare alba, tencuiala decorativa culoare gri inchis si galben. Se vor realiza confectii metalice din suport teava metalica+table perforate de culoare galbena si gri. Se vor realiza panouri opace din zidarie sau alte materiale opace pentru inchiderea locala (conform planuri si fatade) a balcoanelor/teraselor.

Acoperisul va fi tip terasa necirculabila. Terasa va fi finisata cu strat de protectie ardezie. Se vor realiza terase circulabile la nivelul etajului 3Er, finisate cu gresie antiderapanta de exterior.

## Se prezinta elemente specifice caracteristice proiectului propus:

Principalele destinatii ale incaperilor:

### SCARA 1 - Lot 3 (nr. cad. 242904):

- **PARTER**, cota ±0,00  
Suprafata utila = 55,10 mp
  - Sas acces scara 1 (9,00 mp)
  - Hol scara 1 (8,40 mp)
  - Scara 1(9,05 mp)
  - Lift scara 1(2,45 mp)
  - Spatiu tehnic scara 1 (11,25 mp)
  - Camera depozitare gunoi scara 1 (14,95 mp)
    - Parcare deschisa si acoperita scara 1 (724,25 mp)  
(S=818,40 mp – suprafata planseu etaj 1 – inclusiv balcoane)
    - Spatiu parcare scara 1 biciclete/carucioare (5,50 mp)
- **ETAJ 1**, cota +2,90
  - **13 apartamente unifamiliale pe nivel: 7 garsoniere, 2 apartamente cu 2 camere, 4 apartamente cu 2 camere studio**  
Suprafata utila = 613,40 mp
    - Hol 1 etaj 1 scara 1 (21,75 mp)
    - Hol 2 etaj 1 scara 1 (22,95 mp)
    - Hol 3 etaj 1 scara 1 (22,30 mp)
    - Scara 1(9,05 mp)
    - Lift 1(2,45 mp)
  - **Apartment nr. 1** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 45,25 mp
    - *Balcon (7,55 mp)*
  - **Apartment nr. 2** – garsoniera  
Suprafata utila = 34,20 mp
    - *Balcon (4,25 mp)*
  - **Apartment nr. 3** – cu doua camere  
Suprafata utila = 52,10 mp
    - *Balcon (7,90 mp)*
  - **Apartment nr. 4** – garsoniera  
Suprafata utila = 37,60 mp
    - *Balcon (4,30 mp)*
  - **Apartment nr. 5** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 42,45 mp
    - *Balcon (5,60 mp)*
  - **Apartment nr. 6** – garsoniera  
Suprafata utila = 30,70 mp
    - *Balcon (4,55 mp)*
  - **Apartment nr. 7** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 46,50 mp
    - *Balcon 1 (4,80 mp)*
    - *Balcon 2 (4,50 mp)*
  - **Apartment nr. 8** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,46 mp

- **Apartament nr. 9** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,70 mp
  - *Balcon (4,50 mp)*
- **Apartament nr. 10** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 43,25 mp
  - *Balcon (4,05 mp)*
- **Apartament nr. 11** – cu doua camere  
Suprafata utila = 48,50 mp
  - *Balcon (3,85 mp)*
- **Apartament nr. 12** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,00 mp
  - *Balcon (3,70 mp)*
- **Apartament nr. 13** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,20 mp
  - *Balcon (4,05 mp)*
- **ETAJ 2**, cota +5,80
  - **13 apartamente unifamiliale pe nivel: 7 garsoniere, 2 apartamente cu 2 camere, 4 apartamente cu 2 camere studio**  
Suprafata utila = 613,40 mp
    - Hol 1 etaj 2 scara 1 (21,75 mp)
    - Hol 2 etaj 2 scara 1 (22,95 mp)
    - Hol 3 etaj 2 scara 1 (22,30 mp)
    - Scara 1(9,05 mp)
    - Lift scara 1(2,45 mp)
  - **Apartament nr. 14** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 45,25 mp
    - *Balcon (7,70 mp)*
  - **Apartament nr. 15** – garsoniera  
Suprafata utila = 34,20 mp
    - *Balcon (4,40 mp)*
  - **Apartament nr. 16** – cu doua camere  
Suprafata utila = 52,10 mp
    - *Balcon (7,90 mp)*
  - **Apartament nr. 17** – garsoniera  
Suprafata utila = 37,60 mp
    - *Balcon (4,50 mp)*
  - **Apartament nr. 18** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 42,45 mp
    - *Balcon (5,80 mp)*
  - **Apartament nr. 19** – garsoniera  
Suprafata utila = 30,70 mp
    - *Balcon (4,70 mp)*
  - **Apartament nr. 20** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 46,45 mp
    - *Balcon 1 (4,80 mp)*
    - *Balcon 2 (4,70 mp)*

- **Apartament nr. 21** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,45 mp  
- *Balcon (4,65 mp)*
- **Apartament nr. 22** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,70 mp  
- *Balcon (4,20 mp)*
- **Apartament nr. 23** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 43,25 mp  
- *Balcon (3,95 mp)*
- **Apartament nr. 24** – cu doua camere  
Suprafata utila = 48,50 mp  
- *Balcon (3,80 mp)*
- **Apartament nr. 25** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,00 mp  
- *Balcon (4,20 mp)*
- **Apartament nr. 26** – garsoniera  
Suprafata utila = 38,20 mp  
- *Balcon (4,65 mp)*
- **ETAJ 3R, cota +8,70**
  - **7 apartamente unifamiliale pe nivel: 1 apartament cu 2 camere, 6 apartamente cu 2 camere studio**  
Suprafata utila = 359,10 mp
    - Hol etaj 3 scara 1 (46,00 mp)
    - Scara 1(9,05 mp)
    - Lift scara 1(2,45 mp)
  - **Apartament nr. 27** – cu doua camere  
Suprafata utila = 58,40 mp  
- *Terasa (82,95 mp)*
  - **Apartament nr. 28** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 47,30 mp  
- *Terasa (90,65 mp)*
  - **Apartament nr. 29** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 37,00 mp  
- *Terasa (7,65 mp)*
  - **Apartament nr. 30** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 37,05 mp  
- *Terasa (15,50 mp)*
  - **Apartament nr. 31** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 41,20 mp  
- *Terasa (41,30 mp)*
  - **Apartament nr. 32** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 42,60 mp  
- *Terasa (41,40 mp)*
  - **Apartament nr. 33** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 38,05 mp  
- *Terasa (14,70 mp)*

**SCARA 2 - Lot 2 (nr. cad. 242903):**

- **PARTER**, cota ±0,00

Suprafata utila = 55,10 mp

- Sas acces scara 2 (9,00 mp)
- Hol scara 2 (8,40 mp)
- Scara 2(9,05 mp)
- Lift scara 2(2,45 mp)
- Spatiu tehnic scara 2 (11,25 mp)
- Camera depozitare gunoi scara 2 (14,95 mp)
  - Parcare deschisa si acoperita scara 2 (597,35 mp)  
(S=688,80 mp – suprafata planseu etaj 1 – inclusiv balcoane)
  - Spatiu parcare scara 2 biciclete/carucioare (5,50 mp)

- **ETAJ 1**, cota +2,90

**- 10 apartamente unifamiliale pe nivel: 5 garsoniere, 3 apartamente cu 2 camere, 2 apartamente cu 2 camere studio**

Suprafata utila = 513,35 mp

- Hol 1 etaj 1 scara 2 (22,15 mp)
- Hol 2 etaj 1 scara 2 (22,05 mp)
- Hol 3 etaj 1 scara 2 (12,15 mp)
- Scara 2(9,05 mp)
- Lift 2(2,45 mp)

- **Apartament nr. 1** – garsoniera

Suprafata utila = 39,05 mp

- *Balcon (4,50 mp)*

- **Apartament nr. 2** – garsoniera

Suprafata utila = 39,65 mp

- *Balcon (4,05 mp)*

- **Apartament nr. 3** – cu doua camere

Suprafata utila = 52,20 mp

- *Balcon (5,25 mp)*

- **Apartament nr. 4** – cu doua camere

Suprafata utila = 51,95 mp

- *Balcon 1(9,45 mp)*

- *Balcon 2(5,45 mp)*

- **Apartament nr. 5** – garsoniera

Suprafata utila = 39,45 mp

- *Balcon (4,05 mp)*

- **Apartament nr. 6** – garsoniera

Suprafata utila = 39,20 mp

- *Balcon (4,50 mp)*

- **Apartament nr. 7** – cu doua camere studio

Suprafata utila = 45,70 mp

- *Balcon 1(4,50 mp)*

- *Balcon 2(4,65 mp)*

- **Apartament nr. 8** – cu doua camere

Suprafata utila = 57,15 mp

- *Balcon (3,50 mp)*

- **Apartament nr. 9** – garsoniera

- Suprafata utila = 33,95 mp  
- *Balcon (4,70 mp)*
- **Apartament nr. 10** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 44,20 mp  
- *Balcon (7,40 mp)*
- **ETAJ 2**, cota +5,80
    - **10 apartamente unifamiliale pe nivel: 5 garsoniere, 3 apartamente cu 2 camere, 2 apartamente cu 2 camere studio**  
Suprafata utila = 513,35 mp
      - Hol 1 etaj 2 scara 2 (22,15 mp)
      - Hol 2 etaj 2 scara 2 (22,05 mp)
      - Hol 3 etaj 2 scara 2 (12,15 mp)
      - Scara 2(9,05 mp)
      - Lift scara 2(2,45 mp)
- **Apartament nr. 11** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,05 mp  
- *Balcon (4,65 mp)*
- **Apartament nr. 12** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,65 mp  
- *Balcon (4,20 mp)*
- **Apartament nr. 13** – cu doua camere  
Suprafata utila = 52,15 mp  
- *Balcon (5,35 mp)*
- **Apartament nr. 14** – cu doua camere  
Suprafata utila = 51,95 mp  
- *Balcon 1(9,75 mp)*  
- *Balcon 2(5,55 mp)*
- **Apartament nr. 15** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,45 mp  
- *Balcon (4,20 mp)*
- **Apartament nr. 16** – garsoniera  
Suprafata utila = 39,20 mp  
- *Balcon (4,65 mp)*
- **Apartament nr. 17** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 45,70 mp  
- *Balcon 1(4,70 mp)*  
- *Balcon 2(4,65 mp)*
- **Apartament nr. 18** – cu doua camere  
Suprafata utila = 57,15 mp  
- *Balcon (3,70 mp)*
- **Apartament nr. 19** – garsoniera  
Suprafata utila = 33,95 mp  
- *Balcon (4,85 mp)*
- **Apartament nr. 20** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 44,25 mp  
- *Balcon (7,60 mp)*

- **ETAJ 3R**, cota +8,70
  - **6 apartamente unifamiliale pe nivel: 2 garsoniere, 1 apartament cu 2 camere, 3 apartamente cu 2 camere studio**

Suprafata utila = 279,10 mp

- Hol etaj 3 scara 2 (32,95 mp)
- Scara 2(9,05 mp)
- Lift scara 2(2,45 mp)

- **Apartament nr. 21** – cu doua camere studio

Suprafata utila = 40,30 mp

- *Terasa (14,20 mp)*

- **Apartament nr. 22** – cu doua camere studio

Suprafata utila = 43,30 mp

- *Terasa (49,70 mp)*

- **Apartament nr. 23** – garsoniera

Suprafata utila = 38,35 mp

- *Terasa (49,40 mp)*

- **Apartament nr. 24** – garsoniera

Suprafata utila = 36,00 mp

- *Terasa (16,10 mp)*

- **Apartament nr. 25** – cu doua camere studio

Suprafata utila = 43,95 mp

- *Terasa (61,10 mp)*

- **Apartament nr. 26** – garsoniera

Suprafata utila = 32,75 mp

- *Terasa (73,75 mp)*

### **SCARA 3 - Lot 1 (nr. cad. 242902):**

- **PARTER**, cota ±0,00

Suprafata utila = 104,85 mp

- Sas acces scara 3 (10,15 mp)
- Hol scara 3 (9,95 mp)
- Scara 3(9,05 mp)
- Lift scara 3(2,45 mp)
- Spatiu tehnic scara 3 (9,70 mp)
- Camera depozitare gunoi scara 3 (11,60 mp)
  - Parcare deschisa si acoperita scara 3 (556,95 mp)
    - (S=708,85 mp – suprafata planseu etaj 1 – inclusiv balcoane)
  - Spatiu parcare scara 3 biciclete/carucioare (5,50 mp)

- **Apartament nr. 1** – cu doua camere studio

Suprafata utila = 51,95 mp

- *Curte (46,90 mp)*

- **ETAJ 1**, cota +2,90

- **10 apartamente unifamiliale pe nivel: 3 garsoniere, 6 apartamente cu 2 camere, 1 apartament cu 2 camere studio**

Suprafata utila = 520,05 mp

- Hol etaj 1 scara 3 (55,10 mp)
- Scara 3(9,05 mp)
- Lift scara 3(2,45 mp)

- **Apartament nr. 2** – cu doua camere

Suprafata utila = 53,35 mp



- **Apartament nr. 3** – cu doua camere  
Suprafata utila = 52,10 mp  
- *Balcon (7,90 mp)*
  - **Apartament nr. 4** – garsoniera  
Suprafata utila = 32,25 mp  
- *Balcon (7,75 mp)*
  - **Apartament nr. 5** – garsoniera  
Suprafata utila = 34,75 mp  
- *Balcon (4,30 mp)*
  - **Apartament nr. 6** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 45,35 mp  
- *Balcon (4,70 mp)*
  - **Apartament nr. 7** – cu doua camere  
Suprafata utila = 48,00 mp  
- *Balcon (6,55 mp)*
  - **Apartament nr. 8** – garsoniera  
Suprafata utila = 33,55 mp  
- *Balcon (7,50 mp)*
  - **Apartament nr. 9** – cu doua camere  
Suprafata utila = 51,15 mp  
- *Balcon (4,30 mp)*
  - **Apartament nr. 10** – cu doua camere  
Suprafata utila = 50,55 mp  
- *Balcon 1 (6,55 mp)*  
- *Balcon 2 (9,45 mp)*
  - **Apartament nr. 11** – cu doua camere  
Suprafata utila = 51,20 mp  
- *Balcon (7,90 mp)*
  - **Apartament nr. 12** – cu doua camere  
Suprafata utila = 53,35 mp  
- *Balcon (7,95 mp)*
  - **ETAJ 2**, cota +5,80
    - **10 apartamente unifamiliale pe nivel: 3 garsoniere, 6 apartamente cu 2 camere, 1 apartament cu 2 camere studio**  
Suprafata utila = 520,05 mp
      - Hol etaj 2 scara 3 (55,10 mp)
      - Scara 3(9,05 mp)
      - Lift scara 3(2,45 mp)
    - **Apartament nr. 13** – cu doua camere  
Suprafata utila = 52,10 mp  
- *Balcon (8,10 mp)*
    - **Apartament nr. 14** – garsoniera  
Suprafata utila = 32,25 mp  
- *Balcon (7,90 mp)*
    - **Apartament nr. 15** – garsoniera  
Suprafata utila = 34,75 mp  
- *Balcon (4,30 mp)*
    - **Apartament nr. 16** – cu doua camere studio  
Suprafata utila = 34,75 mp  
- *Balcon (4,85 mp)*
-

- Suprafata utila = 45,35 mp  
 - *Balcon (6,75 mp)*
- **Apartment nr. 17** – cu doua camere  
 Suprafata utila = 48,00 mp  
 - *Balcon (7,50 mp)*
- **Apartment nr. 18** – garsoniera  
 Suprafata utila = 33,55 mp  
 - *Balcon (4,50 mp)*
- **Apartment nr. 19** – cu doua camere  
 Suprafata utila = 51,15 mp  
 - *Balcon 1 (6,75 mp)*  
 - *Balcon 2 (9,75 mp)*
- **Apartment nr. 20** – cu doua camere  
 Suprafata utila = 50,55 mp  
 - *Balcon (8,00 mp)*
- **Apartment nr. 21** – cu doua camere  
 Suprafata utila = 51,20 mp  
 - *Balcon (8,05 mp)*
- **ETAJ 3R**, cota +8,70
    - **5 apartamente unifamiliale pe nivel: 3 apartamente cu 2 camere studio, 1 apartament cu 3 camere, 1 apartament cu 3 camere studio**  
Suprafata utila = 313,10 mp
      - Hol etaj 3 scara 3 (32,90 mp)
      - Scara 3(9,05 mp)
      - Lift 3(2,45 mp)
    - **Apartment nr. 22** – cu doua camere studio  
 Suprafata utila = 40,10 mp  
 - *Terasa (14,20 mp)*
    - **Apartment nr. 23** – cu trei camere studio  
 Suprafata utila = 72,00 mp  
 - *Terasa (94,90 mp)*
    - **Apartment nr. 24** – apartament doua camere studio  
 Suprafata utila = 46,90 mp  
 - *Terasa (26,10 mp)*
    - **Apartment nr. 25** – apartament trei camere  
 Suprafata utila = 70,25 mp  
 - *Terasa (94,85 mp)*
    - **Apartment nr. 26** – cu doua camere studio  
 Suprafata utila = 39,45 mp  
 - *Terasa (14,15 mp)*

Spatiile interioare vor avea inaltimea libera de 2,65m. Spatiile destinate parcajului auto de la parter vor avea inaltimea libera de 2,65m, cu inaltimea minima locala de 2,30m sub grinzi.

- *Profilul si capacitatile de productie:*  
 Nu este cazul.

- *Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (dupa caz):*

Nu este cazul.

- *Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea:*

Nu este cazul.

- *Materiile prime, energia si combustibilii utilizati:*

Materiile folosite pentru realizarea lucrarilor propuse in cadrul investitiei sunt cele specifice lucrarilor de constructii si vor fi achizitionate de la firme specializate.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua existenta, iar autovehiculele si utilajele specializate utilizate in lucrarile de constructii vor fi alimentate cu carburanti la statii pecc autorizate.

- *Racordarea la retelele utilitare existente in zona:*

Alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale vor fi asigurate din retelele publice existente in zona.

Alimentarea cu apa rece a imobilului se va realiza printr-un bransament, de la reseaua stradala , existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica a imobilului se va realiza de la reseaua electrica din zona, pe un singur bransament , conform solutiei din avizul de racordare.

Gazele naturale se vor asigura prin intermediul unui bransament proiectat cu racordare in

reseaua de distributie gaze naturale redusa presiune, existenta in zona.

- *Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei:*

Lucrarile de constructie se vor executa pe amplasamentul existent si nu vor fi necesare lucrari mari de amenajare a zonei afectate.

Avizele s-au obtinut in baza Certificatului de urbanism nr. 729 din 30.06.2022 - emis de Primaria sectorului 3, Bucuresti. S-a intocmit si deas un scenariu de securitate la incendiu pentru tot ansamblu, deoarece accesul la parter este comun (pentru cele 3 scari), fiind necesara detalierea masurilor de protectie pentru obtinerea Avizului de Securitate la incendiu, corborate cu detalierea tuturor locurilor de parcare pentru obtinerea Avizului de la Circulatii si Brigada Politie. Tinand cont de necesitatile economice-sociale, beneficiarul doreste sa obtina cate o Autorizatie de Construire separata pentru fiecare etapa.

La finalizarea lucrarilor se procedeaza la:

- retragerea macaralelor, a autovehiculelor de transport si a celorlalte utilaje;
- dezafectarea organizarii de santier;
- refacerea terenului ocupat temporar, astfel incat sa fie pregatit pentru utilizarea din perioada anterioara organizarii de santier;
- colectarea selectiva a deseurilor si predarea catre colectori autorizati;
- in cazul scurgerii de uleiuri sau motorina, vor fi luate imediat masuri de colectare si prevenire a extinderii poluarii solului si a apei;
- amenajarea de spatii verzi;

- *Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente:*

Accesurile pietonale si carosabile se vor face prin str. Drumul Gura Calitei, propusa spre supralargire. Pentru lotul 2 accesul se va realiza pe latura de Est, prin lotul 3 pentru Scara 2.

- *Resurse naturale folosite in constructie si functionare:*

In perioada de executie a lucrarilor de constructii proiectate, materialele naturale folosite sunt agregatele minerale pentru prepararea betonului, pamant, pietris, nisip, lemn si apa. Pentru realizarea umpluturilor se va folosi pamantul rezultat din excavatii (saptura generala).

In perioada de functionare, constructiile vor fi racordate la retelele de utilitati existente in zona.

- *Metode folosite in constructie:*

Lucrarile se vor executa in conformitate cu reglementarile in vigoare privind calitatea in constructii.

Tehnologia de realizare a investitiei va cuprinde:

- lucrari de sapatura mecanizate si manuale pentru fundatiile constructiilor si a drumurilor, aleilor carosabile si pietonale;
- realizarea armaturilor infrastructurii si a suprastructurii constructiei propuse;
- realizarea infrastructurii de utilitati prin saparea santurilor conductelor si cablurilor subterane;
- realizarea inchiderilor extreioare si compartimentarilor interioare;
- realizarea aleilor si platformelor exterioare;

- *Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara:*

Lucrarile propuse tin cont de caracteristicile amplasamentului si urmeaza a fi finalizate.

Organizarea de santier va fi in incinta amplasamentului. Imprejmuirea provizorie se va face din panouri metalice si plasa metalica dublata cu material textil cu o inaltime de 2.50 m. Acest perimetru va fi amplasat pe terenul unde se va ridica constructia.

Organizarea va fi dotata cu:

- platforma spalat roti utilaje
- containere/recipiente pentru deseuri
- cabina de paza
- platforma depozitare materiale de constructie
- platforma de lucru
- avizier panou lucrari
- tablou distributie

Pe perioada executiei lucrarilor se vor amplasa toalete ecologice in incinta.

La incheierea tuturor lucrarilor pentru care este utilizata organizarea de santier, se procedeaza la:

- retragerea macaralelor, a autovehiculelor de transport si a celorlalte utilaje
- dezafectarea organizarii de santier
- refacerea terenului ocupat temporar, astfel incat sa fie pregatit pentru utilizarea din perioada anterioara organizarii de santier
- amenajarea de spatii verzi.

- *Relatia cu alte proiecte existente sau planificate:*

Nu este cazul.

- *Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare:*

Nu este cazul.

- *Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor):*

Reteaua de canalizare interioara din incinta se va dimensiona si executa in sistem separativ (divizor). Apele se uzate ( pluviale si menajere ) se vor stoca intr-un bazin de retentie si se vor evacua, numai prin pompare, in reseaua publica de canalizare, dupa incetarea evenimentelor pluviometrice.

Apele pluviale de suprafata, apele provenite din accidente-avarii ale instalatiilor interioare de la subsoluri , apele provenite din epuizamente se vor decanta in prealabil intr-un bazin decantor, iar in canalizarea publica se vor evacua apele conventional curate prin pompare.

- *Alte autorizatii cerute pentru proiect:*

Conform Certificatului de urbanism nr. 729 din 30.06.2022 - emis de Primaria sectorului 3, Bucuresti, sunt necesare urmatoarele avize in vederea obtinerii autorizatiei de construire:

- Aviz Apanova
- Aviz Distrigaz
- Aviz Enel
- Aviz Termoenergetica
- Aviz Transgaz SA
- Contract salubritate
- Aviz CNCF „CFR” - SA
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz sanatatea populatiei
- Aviz circulatii D.T. – P.M.B.
- Aviz Brigada de Politie Rutiera Bucuresti
- Aviz mediu- A.P.M.B.

**Localizarea proiectului**

- *distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea 22/2001:*

Obiectivul este situat la distante mari fata de granitele tarii.

- *harti, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale si alte informatii:*

*Foto 1*



- *folosinte actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia:*

Conform Certificatului de urbanism 729 din 30.06.2022, se propune construirea unui imobil de locuinte colective cu spatii parcare la parter Rh - P+2E+3Er, imprejmuire teren, bransamente si organizare de executie lucrari. In prezent, terenul este liber de constructii.

- *politici de zonare si de folosire a terenului:*

Terenul este situat conform RLU aferent PUG aprobat in UTR L1c – locuinte individuale colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau in enclavale necostructe, prevazute a fi realizate prin viitoare operatiuni urbanistice, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Terenul nu este mentionat in lista Monumentelor Istorice, nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 si nu se afla in PUZ – zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

- *arealele sensibile:*

Nu exista in imediata vecinatate a obiectivului studiat.

- *detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare:*  
Nu este cazul.

#### **IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU**

##### **1. Protectia calitatii apelor**

- *sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;*
- *statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute;*

In perioada de executie a lucrarilor sursele de poluanti sunt reprezentate de:

-activitatile igienico - sanitare a personalului din constructii: ape uzate menajere evacuate necorespunzator;

-intretinerea si igienizarea spatiilor administrative aferente organizarii de santier;

-lucrarile de sapaturi si manipularea materialelor de constructii: pulberi si praf care pot fi spalate de precipitatii si antrenate la suprafata solului, de unde prin intermediul apelor pluviale pot ajunge in apele subterane si de suprafata;



-traficul mijloacelor de transport care va genera emisii de poluanti gazosi - NO<sub>x</sub>,CO,SO<sub>2</sub>, compusi organici volatili, particule in suspensie, etc. - care pot fi spalate de precipitatii si antrenate la suprafata solului, de unde prin intermediul apelor pluviale pot ajunge in apele subterane si de suprafata;

-mijloacele de transport, din cauza scurgerilor accidentale de produse petroliere sau uleiuri care pot ajunge in ape prin antrenarea acestora de catre apele pluviale sau infiltrarea acestora in panza freatica.

Personalul lucrator va folosi toaletele ecologice mobile, amplasate in incinta organizarii de santier.

Lucrarile de construire nu presupun utilizarea de apa din sursa naturala.

In perioada de exploatare vor rezulta:

- ape uzate menajere de la grupurile sanitare si de la bucatarii;
- ape uzate conventional curate, colectate din goliri ale instalatiilor, din condens de la paratele de aer conditionat sau avarii la conductele de evacuare;
- ape pluviale conventional curate, colectate la nivelul acoperisului;
- ape pluviale colectate de pe suprafata platformelor betonate.

Apele pluviale de la nivelul parcarilor vor fi directionate catre separatoare de hidrocarburi si apoi preluate de reseaua de canalizare.

## 2. Protectia aerului

- *sursele de poluanti pentru aer, poluanti;*
- *instalatiile pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera;*

In perioada de executie a lucrarilor:

Principale surse de poluare sunt:

- mijloacele de transport si utilajele - traficul rutier in cadrul organizarii de santier si de a lungul frontului de lucru, ca urmare a transportului in amplasament de materii prime, materiale, echipamente si personal - care vor genera emisii de poluanti gazosi: oxizi de azot

- executia propriu-zisa a lucrarilor in zona frontului de lucru (decopertarea solului, sapaturi, umplututi, compactare, manevrarea pamantului si altor materiale de constructie generatoare de praf) care vor genera emisii de praf si pulberi.

Ca efect al cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului provenite de la manipularea materialelor de constructii si de la deplasarea mijloacelor de transport este posibila cresterea nivelului de pulberi in aer cu efect asupra `i si a oamenilor. De aceea, se recomanda ca atat materialele, cat si deseurile sa fie transportate in autovehicule cu prelată.

Cantitatile de poluanti generati de utilajele mobile depind de nivelul tehnologic si puterea motorului, consumul de carburant pe unitatea de putere, capacitatea, varsta utilajului si dotarea cu dispozitive de reducere a poluarii.

In perioada de exploatare principalele surse de poluare sunt:

- traficul autovehiculelor locatarilor si ale utilizatorilor spatiilor de servicii;
- centralele termice de apartament: emisii de la arderea gazelor naturale;
- aparate de aer conditionat si instalatii de climatizare;

### 3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

- *sursele de zgomot si de vibratii;*
- *amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;*

In perioada de executie a lucrarilor, se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului determinata de:

- deplasarea mijloacelor de transport pentru aprovizionarea cu materialele necesare lucrarilor;
- functionarea utilajelor si echipamentelor in cadrul santierului;
- lucrari de incarcare - descarcare a materialelor de constructii;
- executia diferitelor categorii de lucrari(excavatii, sapaturi, turnare beton,etc.)

In perioada de exploatare:

Activitatea va fi una specifica zonelor de locuit, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va incadra in limitele prevazute de STAS 10009/88

Principalele surse de zgomot si vibratii sunt:

- zona parcarii si accese: trafic auto;
- functionarea aparatelor de aer conditionat;

Lucrarile vor fi executate fara a produce disconfort locuitorilor din zona prin limitarea generarii de zgomot, praf si vibratii.

Zgomotul si vibratiile produse de functionarea echipamentelor si utilajelor vor inregistra valori intre 75 si 90 dB. Nu se vor executa lucrari de construire in timpul noptii.

Zgomotul provenit de la lucrarile de construire va fi atenuat prin prevederea unor spatii tampon intre sursa de zgomot si zona afectata, prin dispunerea intre acestea a zonelor de depozitare, a zonelor de containere.

#### 4. Protectia impotriva radiatiilor

##### - *Sursele de radiatii;*

Activitate din incinta obiectivului nu presupune lucrul cu surse generatoare de radiatii si nici nu genereaza astfel de surse.

##### - *Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

#### 5. Protectia solului si a subsolului

##### - *sursele de poluanti pentru sol, subsol si ape freatic;*

##### - *lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului;*

In perioada de executie pot aparea surse de poluare a solului, reprezentate de:

- operatiile de excavare/sapare
- activitatea utilajelor si echipamentelor la nivelul fronturilor de lucru, care pot polua ca urmare a scurgerilor de combustibil si uleiuri;
- depozitarea materiilor prime si a materialelor in alte zone decat cele amenajate in acest scop;
- managementul necorespunzator al deseurilor;
- scurgeri si deversari accidentale de ape uzate menajere din cadrul organizarii de santier;
- nerespectarea zonelor destinate pentru parcare utilajelor;

In perioada de functionare sursele potentiale de contaminare a terenului, constau in:

- manevrarea si stocarea neadecvata a deseurilor;
- scurgeri de combustibil si uleiuri de la mijloacelor auto

Sursele de poluanti pentru sol subsol si ape freatic pot fi reprezentate de deseuri menajere rezultate din activitatile de executia lucrari de construire desfasurate in incinta.

In cazul poluarii accidentale a solului se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporara a deseurilor rezultate si a solului decopertat in recipienti adecvati, si tratarea de catre firme specializate.

Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului:

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele metalice, amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi evacuate in mod repetat prin intermediul serviciilor de salubritate (conform contractului de salubritate).

Colectarea si evacuarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitatea santierului reduce la minimum posibilitatile de poluare a solului. Se va colecta selectiv deseurile din lemn, metal si sticla.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

- *identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;*
- *lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;*

Obiectivul nu intra sub incidenta art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Activitatea din cadrul obiectivului nu aduce vreun prejudiciu in ce priveste protectia ecosistemelor, biodiversitatii si ocrotirea naturii. Amplasamentul obiectivului, de asemenea, nu afecteaza zone de rezervatii naturale si nici de monumente ale naturii.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

- *identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional etc.*

Disponerea fata de aliniament si fata de limitele parcelei:

**SCARA 1 - Lot 3 (nr. cad. 242904):**

- la **Nord** – **min. 4,75m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **min. 5,10m** fata de limita noua de proprietate rezultata in urma largirii strazii Drumul Gura Calitei (min. 23.10m fata de vechea limita de proprietate);
- la **Sud** – **min. 4,70m** fata de propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** – **alipire la calcan** fata de Scara 2 - Lotul 2 , acelasi proprietar, nr. cad. 242903.

**SCARA 2 - Lot 2 (nr. cad. 242903):**

- la **Nord** – **min. 4,60m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **alipire la calcan** fata de Scara 1 - Lotul 3, acelasi proprietar, nr. cad. 242904 (accesuri carosabile si pietonale);
- la **Sud** – **min. 4,70m** fata de propr. privata nr. cad. 209314 - drum servitute privat;
- la **Vest** – **min. 15,40m** fata de Lotul 1, acelasi proprietar, nr. cad. 242902.

**SCARA 3 - Lot 1 (nr. cad. 242902):**

- la **Nord** – **min. 4,50m** fata de propr. privata nr. cad. 207602;
- la **Est** – **min. 9,95m** fata de Lotul 2, acelasi proprietar, nr. cad. 242903 (accesuri carosabile si pietonale);

- *lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public*

In perioada realizarii constructiei se va inregistra un discomfort temporar asupra populatiei din imediata apropiere.

Exploatarea investitiei nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice si nu va determina schimbari ale populatiei locale.

Prin realizarea obiectivului nu sunt afectate obiective protejate/ obiective de interes public.

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a ansamblului propus.

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau. Se vor lua masuri de protectie, in special pentru limitarea zgomotului, a vibratiilor si a limitarii suspensiilor de praf.

#### 8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

- *tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;*

Tipurile de deseuri preconizate a fi generate in urma activitatii de santier sunt urmatoarele:

- deseuri de materiale de constructie - cod 17 01;
- deseuri ambalaje - cod 15 01;
- alte tipuri de deseuri, in cantitati nesemnificative - cod 20 03 Gospodarirea deseurilor va consta in:
  - executia lucrarilor dupa normele de calitate in constructii, astfel incat cantitatile de deseuri produse sa fie reduse la minim;
  - se vor lua masuri ca, aceste tipuri de deseuri sa nu fie depozitate in alte locuri decat cele special amenajate in incinta organizarii de santier;
  - se va urmari predarea ritmica, cat mai rapida, a deseurilor din zona de generare pentru a evita depozitarea neorganizata/necontrolata de deseuri;
  - deseurile menajere rezultate atat in perioada de executie cat si in perioada de exploatare, se vor colecta in pubele acoperite, amplasate in locuri special amenajate si vor fi evacuate prin operatori de servicii de salubritate;
  - deseurile inerte provenite din constructii vor fi pe cat posibil valorificate local sau vor fi colectate si predate catre operatori autorizati.
  - deseurile industriale reciclabile vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate in vederea valorificarii.

- *modul de gospodarire a deseurilor.*

Depozitarea si gestionarea tuturor deseurilor rezultate din activitatile obiectivului se vor face cu respectarea legislatiei specifice aplicabile.

Deseurile menajere se vor colecta pe categorii, in pubele de plastic, ce se vor amplasa in camera speciale pentru depozitare gunoi, cate una la fiecare scara( separate pentru locuinte si spatii comerciale/prestari servicii). Camerele vor fi impermeabilizate iar pardoselile lor vor avea o panta de scurgere.

De asemenea camerele vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

#### 9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

- *substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si/sau produse;*
- *modul de gospodarire a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei:*

Obiectivul nu produce deseuri toxice.

Datorită faptului că în unitate nu există factori de poluare nu se impun dotări și măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu și pentru monitorizarea activităților destinate protecției mediului.

Personalul va fi instruit corespunzător. Activitatea se va desfășura cu respectarea condițiilor impuse de instituțiile de avizare.

### V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- *dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.*

Se va avea in vedere ca implementarea proiectului sa nu influenteze negativ calitatea aerului in zona.

### 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. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

- *descrierea lucrarilor necesare organizarii de santier;*

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori contractati, specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

In organizarea de santier se va tine cont de HCGM Nr.304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului

Bucuresti. Pentru a reduce impactul produs de lucrarile de organizare de santier, asupra spatiilor vezi si a materialelor dendrologice existente pe amplasament, se vor lua masuri de protejare pe cat posibil sau replantare acolo unde este cazul.

Organizarea de santier se va asigura in incinta, pe domeniul public doar daca este necesar, fara a bloca caile de acces in imobil.

Pentru organizarea de santier, va fi utilizata ca platforma de depozitare zona betonata din incinta.

Se vor asigura:

- cai de acces atat pentru utilajelor mici cat si pentru cele mari;
- unelte, scule, dispozitive, utilaje si mijloace necesare ;
- sursele de energie ;
- vestiare, apa potabila, grup sanitar ecologic;
- grafice de executie a lucrarilor de demolare;
- punct de prevenire incendiu
- tablou distributie

Se va realiza imprejmuirea organizarii de santier din panouri metalice si plasa metalica dublata cu material textil cu o inaltime de 2.50m

- masuri specifice privind protectia si securitatea muncii, precum si de prevenire si stingere a incendiilor, decurgând din natura operatiilor si tehnologiilor de constructie cuprinse în documentatia de executie a obiectivului;

- masuri de protectia vecinatatilor (transmitere de vibratii si socuri puternice, degajari mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Lucrarile provizorii necesare organizarii incintei constau în delimitarea platformei pt depozitarea materialelor, amplasarea containerelor vestiar si a grupurilor sanitare ecologice.

Lucrarile necesare organizarii de santier, se vor realiza cu respectarea cu Legii 265/2006 privind Protectia Mediului cu completarile si modificarile ulterioare si constau in realizarea imprejmuirii si accesului provizoriu, stabilirea zonei de amplasare a autovehiculelor si a utilajelor utilizate (care vor avea o stare tehnica corespunzatoare astfel incit sa fie exclusa orice posibilitate de poluare a mediului inconjurator direct sau indirect), a containerelor pentru depozitarea deseurilor din perioada lucrarilor de constructie si a containerelor pentru organizarea de santier, respectiv a toaletelor ecologice.

Executantul va efectua toate demersurile necesare pe langa autoritatile in domeniu pentru organizarea si impunerea reglementarilor.

Se va realiza imprejmuirea zonei amenajate ca organizare de santier si inscripționarea adecvata din punct de vedere al avertizarii de securitate, cu

scopul asigurării securității persoanelor care circula în zona sau în apropierea șantierului .

Accesul în zona de organizare de șantier se va face ținând cont de sensul de circulație în incintă.

Șantierul va fi prevăzut cu instalație de alimentare cu energie electrică de organizare de șantier (bransament provizoriu de organizare de șantier dacă este cazul).

Lucrările de organizare de șantier vor cuprinde:

Toate materialele, instalațiile și dispozitivele, sistemele de control necesare execuției, în conformitate cu prevederile din proiect, caietul de sarcini și normativele în vigoare.

Pentru asigurarea derulării activităților de execuție, societatea de construcții care va contracta lucrările va fi responsabilă de organizarea de șantier și de zonele de stocare materiale.

- *localizarea organizării de șantier;*

Identificarea amplasamentului pentru amplasarea organizării de șantier se va face în funcție de disponibilitatea terenului, de distanța față de traseu. După finalizarea etapei de execuție, organizarea de șantier va fi dezafectată, iar terenul din amplasamentul acesteia va fi reabilitat.

- *descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;*

Având în vedere faptul că lucrările necesare implementării proiectului sunt minime, impactul lucrărilor de șantier va fi minim și de scurtă durată.

- *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.

## **VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MASURĂ ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE:**

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

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerințelor proiectului tehnic de execuție și proiectului de sistematizare a curții.



- *aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluare accidentale;*

In organizarea de santier s-a tinut cont de respectarea unor conditii functional formale prin care sa se evite eventualele poluare accidentale.

- *aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei;*  
Nu este cazul.

- *modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului.*

Dupa dezafectarea tuturor structurilor si curatarea terenului se vor efectua lucrari de reabilitare a amplasamentului. Terenul va fi nivelat in urma dezafectarii constructiilor.

## **IX. ANEXE – PIESE DESENATE**

1. Planul de situatie, cu modul de planificare a utilizarii suprafetelor
  - *Formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructie etc.). Planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente)*
    - Plan de situatie, plan parter, plan etaj 1
2. Schemele-flux pentru:
  - *procesul tehnologic si fazele activitatii, cu instalatiile de depoluare.*  
Plan de compartimentare.
3. Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publica pentru protectia mediului.  
Nu este cazul.

## **X. PENTRU PROIECTELE PENTRU CARE IN ETAPA DE EVALUARE INITIALA AUTORITATEA COMPETENTA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI A DECIS NECESITATEA DEMARARII PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATA, MEMORIUL VA FI COMPLETAT CU:**

- *descrierea succinta a proiectului si distanta fata de aria naturala protejata de interes comunitar, precum si coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub forma de vector in format digital cu referinta geografica, in sistem de proiectie nationala Stereo 1970 sau de un tabel in format electronic continand coordonatele conturului (X, Y) in sistem de proiectie nationala Stereo 1970;*  
Nu este cazul.
- *numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar;*  
Nu este cazul.

- *prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar in zona proiectului;*  
Nu este cazul.
- *se va preciza daca proiectul propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar;*  
Nu este cazul.
- *se va estima impactul potential al proiectului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar;*  
Nu este cazul.
- *alte informatii prevazute in ghidul metodologic privind evaluarea adecvata.*  
Nu este cazul.

Intocmit,  
arh. Rodioara-Carmen ZMEU-OLTEANU