

MEMORIU DE PREZENTARE
PROIECT P127 / 2022

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, SHOWROOM ȘI SERVICII PROFESIONALE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10E+E11Dx, INCLUSIV INSTALAȚIILE INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZAREA ACCESURILOR, REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE

ADRESA: Sos. Pipera, nr. 55, Sector 2, Bucuresti

BENEFICIAR: Heubach Invest Gmbh&Co KG Grobmain Sucursala Bucuresti

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADN BIROU DE ARHITECTURA S.R.L

Intrarea ION VOICU, nr.3, sector 3, Bucuresti

RC J40/3968/2003

C.F. RO15293910

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, SHOWROOM ȘI SERVICII PROFESIONALE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10E+E11Dx, INCLUSIV INSTALAȚIILE INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZAREA ACCESURILOR, REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE

Amplasare: Adresa: Sos. Pipera, nr. 55, Sector 2, Bucuresti

Beneficiar: S.C. Heubach Invest Gmbh&Co KG Grobmain S.R.L.

Regimul juridic al terenului: proprietate privata

Proiectant general: S.C. ADN Birou de Arhitectură S.R.L

Regim de inaltime: 2S+P+10E+E11Dx

Suprafata teren: Suprafata initiala cf. CU a terenului este: 23 844 mp. Suprafata rezultata in urma dezmembrarii si avizarii OCPI extras 39907 / 16.05.2023 este: 19 916 mp. Suprafata afectata de circulatii propuse prin PUZ S2 : 5 746 mp. Astfel, suprafata de teren reglementata ce face obiectul documentatiei este: **14 170 mp.**

Suprafata construita propusa (Amprenta la sol): **5 815.4 mp**

Procent de ocupare al terenului (propus): P.O.T = 41 %

Coefficient de utilizare al terenului (propus): C.U.T. = 3.23

II. TITULAR:

- denumirea titularului: S.C. Heubach Invest Gmbh&Co KG Grobmain S.R.L.
- adresa poștală: București, Str. Dogarilor, nr. 26-28-30, corp A, etaj 4, ap. 32, sector 2
- numărul de telefon, adresa de e-mail, adresa paginii de internet:
 - Telefon: 0723 275 572
 - E-mail: florin.constantinescu@saig.ro
 - Adresa paginii de internet: <https://urban-spaces.ro/>

- numele persoanelor de contact:

| | | |
|-------------|------------------------|-------------------|
| proiectant: | arh. Cezara Țițăreanu | tel. 0720 424 545 |
| | arh. Bogdan Brădățeanu | tel. 0722 488 724 |
| beneficiar: | Florin Constantinescu | tel. 0723 275 572 |
| | Gabi Zaharia | tel. 0722 287 775 |

III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE INTREGULUI PROIECT:

Rezumatul proiectului

Terenul ce face obiectul prezentului Memoriu, este amplasat în Sos. Pipera, nr. 55, Sector 2, Bucuresti si se află în proprietatea lui Heubach Invest Gmbh&Co KG Grobmain, conform actului notarial autentificat sub nr. 350 din 23.02.2018.

Imobilul este compus dintr-un teren intravilan cu suprafața de 22.699mp (conform CF 238589 din 08.03.2023) si este proprietate persoană juridică conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. cerere 97365 din 21.11.2022.

Situatie existenta: Teren intravilan liber de constructii.

Situatie propusa: Se intentioneaza construirea unui ansamblu de locuinte colective cu dotari de servicii complementare: comert, birouri, showroom si servicii profesionale, inclusiv instalațiile interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție.

Imobilul se afla in zona fiscala "A" a Municipiului Bucuresti. Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice actualizata in 2015.

Regimul tehnic (conf. P.U.Z. "Sector 2", aprobat cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București, nr. 339 din data de 13.08.2020):

POT max. : 70%
CUT max. : 3.5
Rh max. : P+14
H max. : 45 m

Vecinatati teren:

N - Strada Balonului;
E - Strada Manastirii;
S - Soseaua Pipera;
V - imobil NC 211062;

Terenul în suprafață de **14 170** mp are o formă alungita neregulată, cu o lungime de aproximativ 605 m pe direcția nord-sud și cu lățime variabilă, între aproximativ 7 și 65 m.

Conform PUG – "Municipiul Bucuresti" aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungita prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 pana la intrarea in vigoare a unui nou PUG, precum si modificat prin HCGMB nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019 si nr. 567/24.10.2019., Codul Civil și Certificatul de urbanism cu nr. 1830/227 din 10.12.2020 emis de Primăria Sectorului 2.

Amplasarea construcțiilor respectă retragerile minime față de limitele de proprietate, prevăzute în edificabilul definit prin PUZ – "Sector 2, Bucuresti" aprobat de Consiliul general al Primăriei Sector 2 prin HCGMB nr. 339/13.08.2020 astfel:

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

In cazul cladirilor care se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale se va stabili dupa cum urmeaza:

- a. Pentru cladiri avand $H_{max} \leq 20.0m$ retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi $\geq 5.0m$;
- b. Pentru cladiri avand $H_{max} > 20.0m$ si $\leq 30.0m$ retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi $\geq 7.5m$;
- c. Pentru cladiri avand $H_{max} > 30.0m$ retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi $\geq 10.0m$;
- d. Pentru toate cladirile retragerea fata de limita posterioara va fi $\geq 5.0m$;
- e. Prin exceptie de la retragerile fata de limitele de proprietate mentionate se admite realizarea teraselor, balcoanelor si logiilor deschise care nu depasesc adancimea de 1.5m;

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la 0 m.

Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- de 13,5 m față de limita de proprietate din Soseaua Pipera;
- de 0 m față de limita de proprietate din Drumul Manastirii;
- de 8 m față de limita de proprietate imobil NC 211062;
- de 7,2m fata de limita de proprietate din Strada Balonului;

Intervenția propusă urmărește o amplasare discretă prin volume compacte, păstrând gabaritul zonei și

preluând unele elemente urbanistice existente.

Raportul suprafeței cu regim maxim de înălțime este de aprox. 62 % față de suprafața totală construită. În vreme ce suprafața construită cu regim de înălțime de 42.10 m se situează în jurul unui procent de 10%, suprafața construită cu regim de înălțime de 20 m se situează în jurul unui procent de 12%, diferența de 10% fiind suprafața construită cu înălțime de 16.30 m.

Intervenția constă în construirea Imobilului 1 cu patru obiective (ABCD) legate printr-un subsol comun și a Imobilului 2 cu un singur obiectiv (E) și Anexa - cu propriul subsol destinate preponderent locuirii. Cele două imobile au dotări de servicii complementare (comerț, birouri, showroom și servicii profesionale) la nivelul parterului și parțial etaj 1 (în cazul obiectivului D). Acestea sunt amplasate conform reglementărilor din Planul Urbanistic Zonal – PUZ Sector 2, București, aprobat de Consiliul General al Municipiului București, conform HCGMB nr. 339/13.08.2020.

Imobil 1:

- Obiectivul A cu regim de înălțime 2S+P+10E+E11Dx, va fi amplasat la stradă, conform planului de situație anexat.
- Obiectivul B cu regim de înălțime 2S+P+10E+E11Dx, va fi amplasat retras de la stradă, conform planului de situație anexat.
- Obiectivul C cu regim de înălțime 2S+P+4E și 2S+P+10E+E11Dx, va fi amplasat la stradă, conform planului de situație anexat.
- Obiectivul D cu regim de înălțime 2S+P+1E, va fi amplasat la stradă, conform planului de situație anexat.

Imobil 2:

- Obiectivul E cu regim de înălțime 2S+P+10E+E11Dx, va fi amplasat la stradă, conform planului de situație anexat.
- Anexa cu regim de înălțime P, va fi amplasat la stradă, conform planului de situație anexat.

Funcțiunile clădirilor propuse:

- Imobil 1 obiectivele A, B, C și Imobil 2 obiectiv E – imobile de locuințe colective cu parter funcțiuni mixte.
- Imobil 1 obiectiv D – imobil cu funcțiune showroom
- Imobil 2 Anexa – Cabina paza

Convențional, se va face referire la ultimele etaje ale fiecărei scări ca fiind "E 11Dx" (pentru obiectivele A, B, C, E). Aceste etaje cuprind nivelurile superioare ale apartamentelor de tip duplex, accesate de la penultimul etaj.

Retragerile față de limitele de proprietate și între clădiri respectă Avizul de urbanism al PUZ-ului aprobat.

Așezarea clădirilor se va realiza parțial pe aliniament, în regim discontinuu, parțial retras față de acesta. Fațadele permit retrageri de la aliniament și configurarea unor spații publice către stradă. Accesul pietonal se realizează din strada Drumul Mănăstirii și Soseaua Pipera.

Apartamentele se organizează în jurul unui nod de circulație verticală, alcătuit din scară și ascensor. Configurația interioară permite dispunerea spațiilor deservite în jurul nodului, oferind în acest fel mai mult loc către fațadă pentru camerele de locuit.

Ansamblul este deservit de 6 noduri de circulație verticală, alcătuite din scară și ascensor.

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din strada Soseaua Pipera și Drumul Mănăstirii.

În cazul Obiectivelor A, B, C, E, spațiile de la nivelul parterului sunt destinate funcțiilor de comerț, birouri, showroom și servicii profesionale, iar etajele superioare sunt destinate locuirii. Parterul și etajul 1 ale Obiectivului D vor conține spații cu funcțiunea de showroom.

Accesul pietonal către subsoluri se face prin nodurile principale. Accesul carosabil se realizează din strada Soseaua Pipera și din Drumul Mănăstirii prin intermediul unor rampe auto către parcare subterană. Necesarul de

locuri de parcare va fi asigurat în subsolurile clădirii propuse, precum și la teren. Se dorește, de asemenea, realizarea amenajărilor exterioare, împrejmuirea și branșarea la utilități.

Acoperișurile Obiectivelor A, B, C, E vor fi amenajate ca terase necirculabile, în timp ce acoperișul Obiectivului D va fi amenajat ca terasa circulabilă.

Pe lângă construcțiile supraterane, ansamblul este compus și din 2 parcaje subterane de tip P2 ce se desfășoară pe două niveluri (sub Imobil 1 obiectivele ABCD) și un parcaj subteran de tip P2 ce se desfășoară pe două niveluri (sub Imobil 2 obiectiv E).

Coeficienții urbanistici

| | | |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Procentul de ocupare a terenului – POT | maxim 70 % | propus 41% |
| Coeficientul de utilizare a terenului – CUT | maxim 3.50 | propus 3.23 |
| Regim de înălțime – Rh | maxim 3S+P+14E+E15-16r | propus 2S+P+10E+E11Dx |

Încadrarea în categoria, clasa de importanță și gradul de rezistență la foc

| | | |
|------------------------------|-------|------------------|
| Clasa de importanță: | | |
| Imobil 1 (Obiectiv A,B,C) | “II” | cf. P100/ 1-2013 |
| Imobil 1 (Obiectiv D) | “III” | cf. P100/ 1-2013 |
| Imobil 2 (Obiectiv E) | “II” | cf. P100/ 1-2013 |
| Categoria de importanță: | “C” | cf. HG 766-1997 |
| Gradul de rezistență la foc: | “II” | cf. P118-1999 |

Descrierea funcțională

IMOBIL 1 - Subsol 2

- circulație orizontală și verticală: 9 scări și 8 ascensoare
- încăperi tampon: sas-uri
- circulație auto (inclusiv rampă auto acoperită)
- parcare - **264** locuri auto
- spații tehnice: centrala termică, gospodărie de apă incendiu / stație de pompare pentru stingerea incendiilor, rezervor drenare, rezervor hidranți interiori, FDCC-uri
- spații depozitare: boxe locatari < 36mp
- 7 adăposturi protecție civilă

IMOBIL 1 - Subsol 1

- circulație orizontală și verticală: 9 scări și 8 ascensoare
- încăperi tampon: sas-uri
- circulație auto (inclusiv rampă auto acoperită)
- parcare - **266** locuri auto
- spații tehnice: rezervor hidranți interiori, gospodărie de apă potabilă și preparare apă caldă, tablou electric general, 3 camere pubele, FDCC-uri
- spații depozitare: boxe locatari < 36mp

IMOBIL 1 - Obiectiv A, Parter+10E+E11Dx

- nod circulație, lobby + spații tehnice + spațiu comun
- spații comerciale/showroom la parter – **Sc total = 757.58 mp**
- 73 apartamente tip studio
- 23 apartamente cu 2 camere
- 32 apartamente cu 3 camere (din care 8 tip duplex)
- 3 apartamente cu 4 camere (din care 3 tip duplex)
- 1 apartament cu 5 camere (din care 1 tip duplex)

IMOBIL 1 - Obiectiv B, Parter+10E+E11Dx

- nod circulație, lobby + spații tehnice + spațiu comun
- spații comerciale/showroom/birouri la parter – **Sc total = 924.88 mp**
- 62 apartamente tip studio
- 19 apartamente cu 2 camere
- 31 apartamente cu 3 camere (din care 4 tip duplex)
- 15 apartamente cu 4 camere (din care 6 tip duplex)
- 1 apartament cu 5 camere (din care 1 tip duplex)

IMOBIL 1 - Obiectiv C, Parter+10E+E11Dx / Parter+4E

- nod circulație, lobby + spații tehnice + spațiu comun
- spații comerciale/showroom/birouri la parter – **Sc total = 1314.35 mp**
- 92 apartamente tip studio
- 18 apartamente cu 2 camere
- 36 apartamente cu 3 camere (din care 9 tip duplex)

IMOBIL 1 - Obiectiv D, Parter + 1E

- nod circulație
- spații showroom – **Sc total = 871 mp**

IMOBIL 2 - Subsol 2

- circulație orizontală și verticală: 1 scara și 2 ascensoare
- încăperi tampon: sas-uri
- circulație auto (inclusiv rampă auto)
- parcare - **43** locuri auto
- spații tehnice: camera tehnica electrovane hidranti și drenaj
- spații depozitare: boxe locatari < 36mp
- 1 adăpost protecție civilă

IMOBIL 2 - Subsol 1

- circulație orizontală și verticală: 1 scara și 2 ascensoare
- încăperi tampon: sas-uri
- circulație auto (inclusiv rampa auto)
- parcare - **36** locuri auto
- spații tehnice: centrala termică, gospodărie de apă potabilă și preparare apă caldă, tablou electric general, camera pubele, FDCP-uri, generator electric
- spații depozitare: boxe locatari < 36mp

IMOBIL 2 - Obiectiv E, Parter+10E+E11Dx

- nod circulație, lobby + spații tehnice + spațiu comun
- spații showroom la parter – **Sc total = 446.01 mp**

- 0 apartamente tip studio
- 0 apartamente cu 2 camere
- 20 apartamente cu 3 camere (din care 0 tip duplex)
- 31 apartamente cu 4 camere (din care 1 tip duplex)
- 4 apartamente cu 5 camere (din care 4 tip duplex)

IMOBIL 2 - Anexa, Parter

- Cabina paza anvelopanta prefabricata ba.

Parcajul subteran este categoria P2 (intre 101-300 autoturisme). Accesul se face pe o rampă dubla, cf. NP 127-2009, art. 34, pct. a.

La nivelul parcajului, distanța maximă de parcurs într-o singură direcție este de 25m, iar distanța maximă de parcurs în două direcții este de 40m. Circulația persoanelor pe verticală asigură evacuarea persoanelor conform prevederilor în vigoare (P118-99). Apartamentele din toate corpurile de clădire sunt deservite de noduri de circulație verticală ușor de recunoscut, alcătuite din scara și ascensoare. La nivelurile supraterane distanța maximă de parcurs într-o singură direcție este de 25m.

Bilantul teritorial

Suprafața inițială cf. CU a terenului este: 23 844 mp. Suprafața rezultată în urma dezmembrării și avizării OCPI extras 39907 / 05.16.2023 este: 19 916 mp. Suprafața afectată de circulația propusă prin PUZ S2 : 5 746 mp. Astfel, suprafața de teren reglementată ce face obiectul documentației este: **14 170 mp**.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Suprafața totală teren = | 14 170 mp |
| Suprafața construită la sol = | 5 815.40 mp (POT= 41%) |
| Suprafața platforme (circulații auto+pietonale+parcări la sol) = | 3 956 mp (27.9% din S teren) |
| Suprafața spații verzi pe teren natural = | 3 065.00 mp (21.6% din S teren) |
| Suprafața spații verzi amenajate peste placa subsolului = (60cm strat de pamant) | 1 187.00 mp (8.40% din S teren) |
| Suprafața totală spații verzi = | 4 252 mp (30.0% din S teren) |
| Suprafața curți tehnice, scări de evacuare | 146.6 mp (1.1% din S teren) |
| Număr locuri de parcare subterane = | 307 (Subsol 2) + 302 (Subsol 1) = 609 |
| Număr locuri de parcare supraterane = | 91 |
| Număr total locuri de parcare = | 700 |
| Număr total de arbori = | 52 arbori |
| Suprafața desfășurată suprateran (CUT) = | 45 772 mp |

Justificarea necesității proiectului

În prezent terenul este liber de construcții, cu vegetație spontană.

Beneficiarul dorește edificarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, în suprafața construită la sol de 5 815.40 mp, care face obiectul acestui proiect.

Prin acest proiect suprafața plantată va acoperi 30% din teren și se vor planta 52 de arbori (numărul de arbori au fost calculați astfel: 1 arbore la 4 locuri de parcare supraterane și 1 arbore la 100mp spațiu verde).

Valoarea investiției: 170 615 474.76 RON

Perioada de implementare propusă: 24 de luni

Limitele amplasamentului proiectului

Formele fizice ale proiectului - conform plan de situatie anexat;

Elemente specifice caracteristice proiectului propus

- Profilul si capacitățile de producție

Se intentioneaza construirea unui ansamblu de locuinte colective cu dotari de servicii complementare: comerț, birouri, showroom și servicii profesionale, cu regim max. de înălțime 2S+P+10E+E11Dx, inclusiv instalațiile interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejuririi terenului și organizare execuție. Sunt asigurate 609 parcări subterane și 91 locuri supraterane care deservesc ansamblul.

- Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament – Nu e cazul

- Descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și - subproduse obținute, mărimea, capacitatea - Nu e cazul

- Materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora - Nu e cazul

- Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă:

Imobilul se va racorda la utilitatile existente în zona și anume:

Apa si canal;

Hidranti;

Energie electrică;

Energie termica;

Gaze naturale;

Contract salubritate;

Telefonie;

Fibra optica;

Iluminat public;

1. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apă rece a clădirii se va asigura de la rețeaua publică de apă potabilă prin intermediul unui branșament.

Pentru satisfacerea parametrilor de debit și presiune, se va realiza o gospodărie de apă comună, amplasată în camera tehnică dedicată din subsolul 1 al imobilului. Racordurile între echipamentele din stația de ridicare a presiunii apei se vor face cu țevă din oțel zincat.

Instalatia de distributie a apei reci catre imobile va fi distribuita in subsolul comun al acestora.

Contorizarea generală a apei reci pentru consum menajer, se va face în subsolul clădirii cu un contor de apă cu transmitere a datelor la distanță. Se va face, de asemenea, contorizare individuală la nivelul fiecărui apartament.

Apometrele vor fi cu citire la distanta, amplasate in apartamente, integrate in modulele de preparare apa calda menajera in regim instant.

Prepararea apei calde de consum se va realiza in regim instant cu ajutorul modulelor termo-hidraulice.

Apa calda menajera, astfel preparata se va distribui la obiectele sanitare prin intermediul unor conducte care se vor amplasa in paralel cu cele de apa rece.

Conductele ce trec prin spații unde temperatura este mai mică de 4°C, vor fi protejate cu izolație armaflex și fir încălzitor.

Se vor monta reductoare de presiune dacă este cazul, astfel încât la nivelul bateriilor să nu se depășească presiunea de utilizare conform fișelor tehnice de la producător.

2. Evacuarea apelor uzate:

Se va realiza deversarea apelor uzate din incinta în rețeaua publică prin intermediul unui cămin de branșament.

Din cadrul cladirii se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara din incinta, urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape pluviale de pe terasele cladirilor, respectiv platformele exterioare si spatiile verzi de peste subsol;
- Ape accidentale din spatiile tehnice din subsol. Acestea vor fi colectate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in base, care vor fi prevazute cu pompe submersibile ce vor pompa apa in rețeaua exterioara;
- Ape de condens provenite din functionarea unitatilor de climatizare.

Condensul provenit de la aparatele de aer condiționat se va prelua prin conducte din PP-R/PP și se va dirija către sifoanele lavoarelor sau spălatoarelor. Racordarea acestor conducte la coloanele de canalizare se va face obligatoriu cu ajutorul sifoanelor cu bilă.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare a orașului prin intermediul unor cămine de racord.

Sistemul de scurgere va fi prevăzut cu puncte de curățire amplasate în zone ușor accesibile și cu conducte de aerisire, conform normelor în vigoare.

Coloanele de canalizare vor fi prevăzute cu piese de curățire și cu conducte de aerisire. Înălțimea de montaj a pieselor de curățire va fi de 0,60 m față de cota pardoselii finite, conform planșelor desenate, urmând că în dreptul acestora să se prevadă ușițe în ghelele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Racordurile de la obiectele sanitare s-au prevăzut constructiv cu dimensiunile și pantele normale conform I9 – 2015.

Apele menajere și pluviale se vor evacua într-un cămin de branșament, amplasat la 1-2.00m față de limita de proprietate, în exteriorul acesteia (în trotuar), după ce au fost preepurate acolo unde este cazul, urmând a fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale de pe terase și alei sunt preluate în sistem separativ (ape uzate/ ape pluviale) în interiorul incintei, până la limita de proprietate.

Apele meteorice din incintă vor fi colectate prin instalație interioară de canalizare pluvială și deversate în rețeaua exterioară de ape pluviale din incintă, apoi vor fi colectate în bazine exterioare de retenție, de unde vor fi ulterior pompate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale de pe balcoane și logii se vor colecta cu receptoare de terasă și coloane exterioare.

Apele pluviale care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe terasele cladirilor vor fi evacuate intr-o retea de canalizare care se compune din urmatoarele elemente :

- receptorul de ape meteorice, care colecteaza apa de pe o anumita suprafata;
- conducta orizontala de legatura de la receptor la coloana;
- coloanele de canalizare pluviala;
- conductele orizontale de legatura, de la coloane la bazinul de retentie.

Apele pluviale sunt directionate catre un bazin de retentie avand volumul util de 350 mc, calculat conform normelor in vigoare.

Apele pluviale provenite de pe parcare exteroara sunt colectate si trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi evacuate in bazinele de retentie.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere.

Apele accidentale din parcajul de la nivelul subsolului sunt colectate în bașe de unde vor fi pompate și trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Apele pluviale din zona rampelor exteroare și din parcare subterană sunt colectate și direcționate către separatorul de hidrocarburi, iar apoi evacuate în bazinele de retentie.

Pentru racordarea imobilului la rețeaua publică de canalizare APA NOVA, se va realiza un bransament având diametrul de D 250 mm, prin care se va evacua în rețeaua de canalizare publică debitul de apă uzată menajeră și debitul de apă pluvială.

Gospodaria de apă pentru uz menajer va fi amplasată într-o încăpere special amenajată, în subsolul clădirii.

Gospodăria de apă potabilă va fi formată din:

- 8 rezervoare de apă potabilă cu capacitatea de 5.0 mc;
- un grup de pompare apă potabilă cu turație variabilă;
- doua rezervoare de hidrofor cu capacitatea de 1000 L.

3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul:

Nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic

Agentul termic va fi distribuit de la centrala termică, amplasată în subsol, la consumatori prin coloane de distribuție din oțel. Fiecare circuit de agent termic din distribuitorul centralei termice este prevăzut cu robinet de echilibrare. Distribuția agentului termic de la coloane la fiecare apartament se va realiza prin distribuitoare-colectoare de etaj (palier).

Umplerea cu apa a instalatiei de incalzire se va face printr-o conducta racordata la instalatia de alimentare cu apa rece a cladirii.

Centrala termica va fi compusa din 5 cazane cu capacitatea unitara de 800 kW la parametrii de functionare 80/60°C. Echipamente componente: cazane, vas de acumulare, vase de expansiune, pompe – sunt montate in subsol intr-o camera special destinata acestora. Aerul necesar arderii se va prelua din curtea de lumina si evacuarea fumului se va face pe terasa si va depasi cu minim 1 m cel mai inalt punct al terasei.

Fiecare apartament va fi dotat cu un modul termo-hidraulic care va prepara apa calda menajera si agent termic pentru incalzire. Modul-termic va prepara agent termic 45/35°C pentru incalzirea in pardoseala.

Încălzirea apartamentelor se va realiza prin intermediul sistemelor de pardoseală radiantă, montate sub sapă pe placa cu nuturi și distribuitoare-colectoare pentru fiecare apartament.

Temperatura în fiecare încăpere va fi controlată cu ajutorul unor termostate de perete care vor controla simultan mai multe circuite de încălzire în pardoseală pentru un control zonal unitar.

Încălzirea camerelor tehnice ale blocurilor se va face cu ajutorul radiatoarelor electrice.

Prepararea apei calde menajere se face cu modulul hidraulic montat in apartamente.

Evacuarea aerului din încăperile de baie sau grup sanitar se va realiza cu ajutorul ventilatoarelor individuale de plafon racordate la o tubulatură verticala, montată mascat în ghenă și prevăzută cu caciula de ventilare pe terasa. Pentru evitarea pătrunderii aerului de la nivelele inferioare, fiecare ventilator va fi prevăzut cu grilă anti-retur.

Evacuarea aerului viciat din bucătării se va realiza prin hote de bucătărie direct in exterior.

Se vor prevedea pentru fiecare camera de locuit (dormitor, living) unitati interioare, aparate de climatizare (tip mini VRF).

Pentru climatizarea spatiilor non-rezidentiale (comert, show-room, relaxare locatari) se va proiecta o instalatie de climatizare cu debit de refrigerant variabil sau VRF (sistem de incalzire - racire cu grup frigorific reversibil, functionand in pompa de caldura pe timp de iarna), formate dintr-o unitate exterioara si mai multe unitati interioare. Unitatile exterioare se vor monta in parter intr-un spatiu special amenajat astfel incat nivelul sonor sa fie cat mai redus.

Evacuarea condensului provenit de la aparatele de climatizare se va face gravitacional, utilizandu-se unde este cazul pompa de condens.

Fiecare astfel de spatiu non-rezidential poate avea sistem independent de climatizare sau se poate realiza un sistem comun pentru mai multe spatii comerciale cu posibilitate de contorizare independenta.

- Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției - Nu e cazul
- Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente - Nu e cazul
- Resursele naturale folosite în construcție și funcționare - Nu e cazul

Metode folosite în construcție:

- STRUCTURA: Diafragme și stâlpi din beton armat turnate monolit, planșee de tip dală groasă cu grinzii perimetrare din beton armat turnate monolit, fundații conform Proiect de specialitate
- INCHIDERI EXTERIOARE: Pereți din zidărie eficientă termic / pereți ușori din plăci gipscarton pe structura metalica usoara;
Finisaj exterior (material/ culoare): Placări fațade cu metal/fibrociment – termoizolate. Sistem termoizolant tip ETICS cu tencuială decorativă.
- COMPARTIMENTARI INTERIOARE: Pereți ușori din plăci de gips-carton pe structură din tablă ambutisată, fonoizolați cu vată minerală.
- PLAFOANE: Plafoane din b.a. aparent - local plafoane suspendate realizate din plăci plane de gipscarton, pe structură din tablă ambutisată; În spațiile cu umiditate tavanele vor fi permeabile la vapori.

- PARDOSELI: Pardoseli pe suport de dală flotantă; Strat uzură: materiale cimentoase sclivisite, mecanizate – local, plăci ceramice/ piatră naturală/ parchet. În încăperile sanitare hidroizolațiile pardoselilor se vor ridica pe pereții perimetrali minim 30cm.
- FINISAJE INTERIOARE LA PERETI SI TAVANE: vopsele lavabile, cu placaje de ceramica / faianta la bai si grupuri sanitare si in celalalte incaperi umede. In spatiul de bucatarie, peretii vor fi impermeabilizati pana la cota tavanului. In spatiile umede tavanele vor fi permeabile la vapori. Plafoanele suspendate va fi realizate din placi plane de gips-carton.
- TAMPLARIE: Profile cu rupere de punte termică și geam termoizolant.
- ACOPERIS (sarpanta / terasa) / INVELITOARE (material / culoare): Logii, balcoane: terase circulabile / necirculabile termoizolate, hidroizolate cu membrane bituminoase;

- Relația cu alte proiecte existente sau planificate - Nu e cazul

- Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare - Nu e cazul

- Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului - Nu e cazul

- Alte autorizații cerute pentru proiect – conform avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

- Localizarea proiectului:

Terenul se afla in Sectorul 2 al Mun. Bucuresti, pe Sos. Pipera nr. 55, in partea nordica a orasului, cu o suprafata de 19 916 mp conform actelor.

- Folosițele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia:
Terenul nu este ocupat de construcții.

- Politici de zonare și de folosire a terenului:

PUZ : Amplasamentul se incadreaza in zona studiata in PUZ Sector 2 Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 339/13.08.2020.

Extras din regulamentul de urbanism aprobat:

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor sectorului 2 al municipiului Bucuresti in intetelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica saur ara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat in zona de servire directa, birouri, alimentatie publica etc.

Strategia generala propusa prin prezentul R.L.U. urmareste :

- a. Pastrarea, incurajarea si intarirea mixitatii functionale, precum si diferentierea justa a zonei mixte in functie de locatia si rolul sau in teritoriul sectorului 2 ;
- b. Conturarea zinei mixte ca zona de dezvoltare directionata a Bucurestiului in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta ;
- c. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita.

In zona mixta Regulamentul urmareste intarirea mixitatii functionale ca o prelungire a zonei centrale a orasului spre alte zone de interes urban in teritoriile structurate si incurajarea schimbarii utilizarii actuale a unor terenuri necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului in teritoriile destructurate.

Pct.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- *Functiuni administrative;*
- *Functiuni de administrarea afacerilor;*
- *Functiuni financiar-bancare;*
- *Functiuni terțiare;*
- *Functiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni;*
- *Functiuni de servicii industriale și cvasi-industriale : stație de distribuție carburanți și servicii conexe, industrii creative, centru de cercetare și formare profesională, Parc științific și tehnologic, parc tehnologic, parc de industrii creative ;*
- *Functiuni de cult : lacas de cult, asezăminte religioase monahale (manastire), Sali de ceremonii funerare (casa mortuara) ;*
- *Functiuni din domeniul cultural;*
- *Functiuni de educație și cercetare ;*
- *Functiuni de sănătate și asistență socială ;*
- *Functiuni sportive și de agrement ;*
- *Functiuni de primire turistică ;*
- *Spații verzi ;*
- *Functiuni industriale : Incubator de afaceri ;*
- *Functiuni aferente infrastructurii de transport : gara de persoane/stație a trenului metropolitan, eurogara, cu dotările aferente conform normelor naționale și internaționale, autogara, terminal intermodal de călători, parcaj public multietajat subteran și/sau suprațeran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking, parcaj public de tip park&ride, depou pentru vehicule de transport, activități de cazare specifice transportului feroviar sau altor tipuri de transport, etc. ;*
- *Functiuni de gospodărie comună : piața agro-alimentară, piața comercială, piața specializată, pepiniere, sere (pentru spațiile verzi publice), piața de vechituri în regim sezonier, sediu serviciu public de gospodărie comună și activități conexe : administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi, etc.), depou pentru vehiculele transportului public, birouri autonome, etc. ;*
- *Functiuni aferente echipării tehnico-edilitare : construcții și instalații aferente sistemelor de transport a energiei și fluidelor (energie electrică, gaze, titei, produse petroliere), construcții și instalații aferente sistemelor de alimentare apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, distribuție energie electrică, distribuție gaze, comunicații electronice, iluminat public etc. ;*
- *Unități cu destinație specială : unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, unități de apărare civilă, unități de apărare împotriva incendiilor, unități de poliție ;*
- *Functiunea de locuire*
Se admit complexe multifuncționale înglobând utilizatori din categoriile funcționale menționate mai sus.
Se admit amenajări aferente : parcaje ; spații libere pietonale, spații plantate, amenajări de peisajistică, mobilier stradal, monumente de for public etc. ; pasaje/pasarele carosabile și/sau pietonale acoperite, descoperite, subterane, suprațerane.

Pct.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *Functiuni de servicii industriale și cvasi-industriale : Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere, comerț en-gros, Comerț cu materiale de construcții, întreținerea și repararea autovehiculelor, Service utilaje, spalatorie autovehicule ;*
- *Functiuni industriale : Producție industrială – atelier, Activități complementare : administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare/proiectare, sociale*

(vestiar, cantina, club etc.), Sediul/punct de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial si activitati conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc., Infrastructura si spatii destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial/cvasiindustrial, Baza logistica, autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier ;

- Functiuni de gospodarie comunala : depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate ;
- Functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : Activitati complementare : administrative, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc.)

Pentru toate utilizarile admise cu conditionari se vor respecta si prevederile suplimentare inscise in R.L.U. la prezentul punct.

Pct.2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Functiuni de servicii industriale si cvasi-industriale : Baza de productie in constructii sau a unor elemente/materiale pentru realizarea de constructii ;
- Functiuni industriale : productie industrială : hala de productie, atelier, laborator etc, Instalatie de transfer intermodal de marfuri, Centru de colectare si depozitare fier vechi, Productie de energie verde ;
- Functiuni aferente infrastructurii de transport, Terminal intermodal de marfuri cu functiunile aferente conform normelor nationale si internationale ;
- Functiuni de gospodarie comunala : Cimitir uman, capela mortuara, pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare, Depozit ecologic de deseuri municipale, Rampa de transfer a deseurilor urbanr, Centru de colectare / prelucrare deseuri, Depozit deseuri din constructii, depozit materiale inerte, Crematoriu uman, Cimitir si crematoriu pentru animale de casa, Adapost pentru animale (controlul animalelor), alte activitati de distributia apei, salubritate, gestionarea deseurilor, activitati de decontaminare conform CAEN, état timp cat duc la aparitia unor elemente care sa polueze.

Pentru toate utilizarile interzise se vor respecta si prevederile suplimentare inscise in R. L.U. la prezentul punct.

Nota : functiunile pentru care nu s-au mentionat criteriile (cifre, litere) de referinta se vor cita impreuna cu Anexa 3 – Clasificarea utilizarilor aferente R.L.U., precum si cu zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie/de siguranta cu regim special si asigurarea compatibilitatii functiunilor.

Imobilul este cuprins in zona fiscala "A" a Municipiului Bucuresti, cf HCGMB nr. 143/29.05.2003.

- Arealele sensibile - Nu e cazul

- Detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare - Nu e cazul

- Caracteristicile impactului potential, in masura in care aceste informatii sunt disponibile

Descriere a impactului potential, cu luarea in considerare a urmatoarelor factori: impactul asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotelor si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente.

Datorita functiunii generale, imobilul nu are un impact negativ.

Propunerea nu intervine asupra elementelor naturale.

- extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/habitatelor/speciilor afectate) - Nu e cazul

- magnitudinea si complexitatea impactului - Nu e cazul

- probabilitatea impactului - Nu e cazul
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului - Nu e cazul
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului - Nu e cazul
- natura transfrontieră a impactului - Nu e cazul

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

1. Protecția calității apelor

Apele accidentale de pe parcare din subsol și din zona parcarii exterioare sunt colectate în baze de unde vor fi pompate și trecute prin separatoarele de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în bazinul de retenție.

2. Protecția aerului - Nu e cazul

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor - Nu e cazul

Pentru diminuarea zgomotului și vibrațiilor produse de aparatele de climatizare ale spațiilor de comert/showroom, acestea au fost amplasate într-un spațiu special amenajat, distantate de spațiul public și de locuințe.

4. Protecția împotriva radiațiilor - Nu e cazul

5. Protecția solului și a subsolului - Nu e cazul

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - Nu e cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public - Nu e cazul

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Evacuarea deșeurilor se va face containerizat, în spațiul special destinat acestui scop, de unde va fi asigurată preluarea prin contract încheiat cu societatea de salubritate.

Deșeurile rezultate sunt deșeuri menajere, care vor fi colectate separat conform normativelor europene.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase - Nu e cazul

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu e cazul

VI. JUSTIFICAREA INCADRĂRII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)

- Nu e cazul

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER:

Organizarea de șantier se va realiza în interiorul proprietății, amenajându-se o zonă de birouri de șantier, birouri vânzări și spații pentru depozitarea materialelor de construcție.

Pentru întreținerea curățeniei în șantier se impune ca executantul să răspundă de acest lucru prin execuția următoarelor operațiuni:

- măturarea aleilor de acces cu transportarea gunoiului la container;
- stropirea drumurilor de șantier, ori de câte ori este nevoie, pentru a se împiedica ridicarea prafului în incinta șantierului;
- ridicarea gunoiului și a deșeurilor din containere ori de câte ori este nevoie, astfel eliminându-se împrăștierea mirosurilor în zona șantierului.

Preluarea diferenței de nivel între cota actuală a trotuarului și cota din proiect a subsolului, gararea sau parcarea, organizarea de șantier și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie.

Pe timpul șantierului întreaga parcelă va fi împrejmuită cu gardul existent sau cu un gard din panouri din metal cu înălțime de 2.00m.

Pe durata lucrărilor, în interiorul terenului, se vor amplasa: un panou de identificare a șantierului și un panou de prezentare a apartamentelor, ambele pe structura de metal cu înălțime maximă de 3.00 m.

Deșeurile rezultate în urma activității întreprinse se vor evacua containerizat în spațiul special destinat acestui scop, de unde va fi asigurată preluarea prin contract încheiat cu societatea de salubritate.

Precizari privind protectia muncii

Vor fi asigurate și respectate toate condițiile prevăzute în legislația privind protecția muncii.

Locurile periculoase se vor împrejmui și semnaliza cu panouri de împrejmuire și semnalizare corespunzătoare.

Va fi asigurată paza permanentă a șantierului, cu agenți de pază instruiți periodic pentru întreruperea operativă a curentului electric și a intervenției în caz de incendiu.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE

- Nu e cazul

IX. ANEXE - piese desenate:

CERTIFICAT DE URBANISM

PLAN DE SITUATIE

PLAN DE INCADRARE

Intocmit,

arh. Andrei Serbescu
ADN Birou de Arhitectura

asumul

