



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



MEMORIU DE PREZENTARE

A fost întocmit în conformitate cu metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, Anexa nr. 5E la metodologie – Conținutul cadru al memoriului de prezentare.

I. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI DE CLĂDIRE P, (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ RECEPȚIE ȘI EXPEDIERE MĂRFURI), AMENAJARE INCINTĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, STRADA ARDEALULUI, NR.7, NR. CADASTRAL 103088, ORAȘ OTOPENI, JUDEȚUL ILFOV.

II. Titular:

- **numele:** S.C. START S.A.
- **adresa poștală** (sediul social): Strada Siriului, nr.36-40, Sector 1, București
- **numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:**
telefon: +40720 722 882
fax: +4021 352 97 67
adresa de e-mail: tiberiu.teodoru@start-distribution.ro
adresa paginii de internet: www.start-distribution.ro
- **numele persoanelor de contact:**
arhitect: Nicoleta-Silvia ȘTEFAN, telefon: 0764 813 309, silvia.stefan@romraz.ro
director: Tiberiu TEODORU
responsabil pentru protecția mediului:-

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcții privind CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI DE CLĂDIRE P, (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ RECEPȚIE ȘI EXPEDIERE MĂRFURI), AMENAJARE INCINTĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, obiectiv situat în Strada Ardealului, nr. 7, Otopeni, Județul Ilfov, a fost emis de către Primăria Orașului Otopeni Certificatul de urbanism nr. 387/6656 din data 21.03.2022, cu perioada de valabilitate prelungită până la data de 20.03.2024.

Imobilul înscris în CF nr. 103088, Otopeni, Județul Ilfov este compus din teren având număr cadastral 103088, în suprafața de 7.229 mp, categoria de folosință „curți construcții” și construcție C1 având număr cadastral 103088-C1, cu Arie construită = 2203mp, Arie desfășurată = 3050mp, regim de înălțime Spațial+P+Eparțial, cu destinația “construcții industriale și edilitare”, având funcțiunea de hală de depozitare cu zonă de birouri aferentă.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Pe amplasamentul în proprietatea sa, beneficiarul dorește realizarea a două construcții, după cum urmează:

- Construcție C2 cu funcțiunea de clădire de depozitare cu spații anexă aferente, având regim de înălțime Parter, Aria construită = 596 mp, Arie desfășurată = 596mp;

- Construcție C3 cu funcțiunea de clădire pentru recepție și expediere mărfuri, având regim de înălțime Parter, Aria construită = 416,40 mp, Arie desfășurată = 416,40 mp.

b) justificarea necesității proiectului:

Construcția existentă, hală de depozitare cu zonă de birouri aferentă, a fost construită în baza Autorizației de construire nr. 118/9068 din 10.06.2005, emisă de către Primăria Orașului Otopeni. Aceasta a fost recepționată prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 229/19396 din 24.11.2006.

Construcția existentă are asigurate accesurile la zonele de depozit pe fațadele de Est, Vest și Nord, printr-o serie de uși secționale, industriale. Prin proiectul inițial au fost prevăzute protecții locale, copertine metalice suspendate în consolă, poziționate deasupra fiecărui acces în depozit. Acestea, atât prin conformarea lor, fiind de mici dimensiuni și poziționate local pe fiecare acces, cât și din faptul ca s-au deteriorat în timp, nu mai reușesc să confere protecția mărfurilor recepționate/expediate sau a personalului lucrător împotriva intemperiilor.

Astfel beneficiarul dorește crearea unei construcții continue pe lungimea fațadei de Est a zonelor de depozitare aferente construcției existente, care sa confere o protecție adecvată, atât pentru mărfuri cât și pentru angajați, împotriva intemperiilor, cu precădere în sezoanele reci/cu precipitații atmosferice.

De asemenea, dat fiind volumul de mărfuri pe care beneficiarul îl comercializează în prezent, și premisele de creștere a acestuia, dar și faptul că în acest moment organizația are închiriate spații de depozitare suplimentare în vecinătate, au dus la necesitatea de a suplimenta spațiile de depozitare și crearea unei construcții noi în acest sens.

c) valoarea investiției:

Pornind de la studiul de fezabilitate agreat cu beneficiarul, având la baza principalii indicatori ai investiției la acest stadiu și comparând la nivel de costuri de realizare cu investiții similare realizate în această perioadă, a rezultat o valoare a investiției de 1.597.016,48 lei (C+M fără TVA), la un curs euro de 4,948lei.

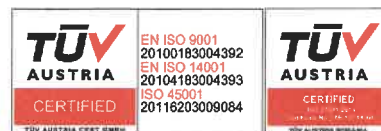
d) perioada de implementare propusă:

Dat fiind specificul construcțiilor propuse, investiția este propusă a se realiza într-un interval de maximum 2 ani (24 de luni) de la data efectivă de începere a lucrărilor, înregistrată la autoritățile competente conform legislației în vigoare.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



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

Pentru realizarea investiției a fost obținut Certificatul de urbanism nr. 387/6656, emis de Primăria Orașului Otopeni în data de 21.03.2022, cu perioada de valabilitate prelungită până la data de 20.03.2024, pentru realizarea lucrărilor: CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI DE CLĂDIRE P, (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ RECEPȚIE ȘI EXPEDIERE MĂRFURI), AMENAJARE INCINTĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, pentru imobilul situat în Strada Ardealului, nr. 7, Otopeni, Județul Ilfov.

Regim juridic:

Terenul în suprafață de 7229 mp (conform documentației cadastrale) și construcția edificată pe acesta sunt în proprietatea S.C. START S.A. conform Contractului de Partaj Voluntar autentificat sub nr. 2203/20.12.2012 la BNP Maria Gabura. Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al Orașului Otopeni, Județul Ilfov.

Imobilul cu Cartea Funciară nr. 103088 este liber de sarcini și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice a județului Ilfov actualizată în 2015 și nu se află în raza de protecție a unui imobil înscris în respectiva listă.

Conform Planului topografic vizat Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, întocmit de către ing. Deliu Laurențiu Cezarică, limitele de proprietate ale terenului au următoarele puncte de contur:

INVENTAR DE COORDONATE LIMITA CADASTRU			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D (i / i+1)
	X (m)	Y (m)	
200	338518,534	586308.656	17.000
201	338514.471	586292.149	25.001
202	338508.495	586267.873	172.124
203	338675.816	586227.495	42.000
204	338685.855	586268.278	172.124

Regim economic:

În prezent imobilul compus din teren și construcția de pe acesta este situat în zonă mixtă de locuințe, servicii și industrie nepoluantă.

Se propune construirea a două corpuri de clădire având regim de înălțime Parter, o construcție cu funcțiunea de hală de depozitare și o construcție cu funcțiunea de hală recepție/expediție mărfuri. De asemenea se va reface amenajarea incintei, organizarea lucrărilor de construire.

Regim tehnic:

În prezent accesul se realizează din Strada Ardealului printr-un drum de acces comun paralel cu limita Estică de proprietate, situație care se menține.

Conform PUG Otopeni, pentru funcțiunile de servicii, activități producție mici, nepoluante:
- o parcelă îndeplinește condițiile de construire dacă are o suprafață de minimum 500mp cu o deschidere la stradă de minimum 18m;



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



- în cazul fronturilor discontinue, nouă clădire se va alipi la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m (pentru servicii);
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;
- POT_{max} = 85%; CUT_{max}=2,2; H_{max}=15m.

Utilizari admise: instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante; loisir și sport în spații acoperite; parcaje, activități industriale productive nepoluante.

Utilizari interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozități de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Construcția existentă, corp C1, are forma dreptunghiulară în plan. Construcția este amplasată paralel față de limitele laterale de proprietate și are următoarele retrageri față de acestea:

- Față de limita de proprietate Nord: 36.61m;
- Față de limita de proprietate Vest: 8.38m;
- Față de limita de proprietate Sud: 44.99m;
- Față de limita de proprietate Est: 9.13m.

Dat fiind sistematizarea verticală existentă, pe zona de Nord a amplasamentului există o curte adâncită. Astfel, din motive structurale și costuri necesare generate, nu a fost posibilă extinderea zonelor de depozitare existente spre Nord, în continuarea construcției C1 existente.

Astfel construcția C2 - Hală de depozitare, este propusă a fi amplasată pe zona Sud a amplasamentului, unde în acest moment se găsește o amplă platformă betonată destinată parcarii autoturismelor. Aceste locuri de parcare vor fi relocalate în incinta terenului analizat.

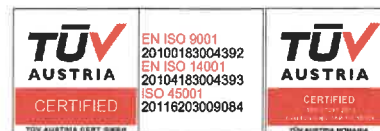
Corpul C2 va avea formă dreptunghiulară în plan și dimensiuni maxime de 27.815m lungime și 22.54m lățime. Construcția va fi amplasată paralel cu limita sudică a terenului și va avea următoarele retrageri față de limita terenului:

- Față de limita de proprietate Nord: 144.55m;
- Față de limita de proprietate Vest: min. 4.70m;
- Față de limita de proprietate Sud: 5.00m;
- Față de limita de proprietate Est: 9.50m.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Construcția C3 - Hală recepție și expediere mărfuri, este propusă a fi alipită laturii estice a corpului C1.

Corpul C3 va avea forma dreptunghiulară în plan și dimensiuni maxime de 69.40 lungime și 6.00 m lățime. Construcția va fi alipită laturii estice a corpului C1 și are următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate Nord: 36.61m;
- Față de limita de proprietate Vest: 32.86m;
- Față de limita de proprietate Sud: 66.19m;
- Față de limita de proprietate Est: 3.13m.

Indicatori urbanistici existenți:

Suprafață teren = 7229 mp, conform măsurători cadastrale

Arie construită existentă C1 = 2203 mp;

Arie desfășurată existentă C1 = 3050 mp;

POT existent = 30,47%;

CUT existent = 0,42.

Dupa execuția lucrărilor propuse se realizează următorii indicatori urbanistici:

Suprafață teren = 7229 mp, conform măsurători cadastrale

Aria construită existentă și menținută C1 = 2203 mp - Nu face obiectul prezentei documentații.

Aria desfășurată existentă și menținută C1 = 3050 mp - Nu face obiectul prezentei documentații.

Aria construită propusă Hală de depozitare C2 = 596 mp

Aria desfășurată propusă Hală de depozitare C2 = 596 mp

Aria construită propusă Hală recepție și expediere mărfuri C3 = 416,40 mp

Aria desfășurată propusă Hală recepție și expediere mărfuri C3 = 416,40 mp

Aria platformei pubelelor pentru deșeuri existentă și menținută = 12,70 mp

Aria platformei rezervorului de apă îngropat existent și menținut = 31,22 mp

Aria bazinului vidanjabil existent și menținut = 8,00 mp

Aria spațiilor verzi = 1476,00mp (20,41%)

Aria circulațiilor pietonale = 347,73mp

Aria circulațiilor carosabile = 2137,95mp

Număr locuri de parcare = 37 locuri

P.O.T. propus = 45 %

C.U.T. propus = 0,562

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

Construcțiile propuse C2 și C3 vor avea următoarele încadrări:

- Clasa de importanță: III, conform P100-1/2013;
- Categoria de importanță: "C (Normală)", conform regulamentului aprobat prin H.G. nr.766/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Grad de rezistență la foc: II, conform P 118-99;



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



- Categoria de pericol de incendiu: C (BE2) - Risc mare de incendiu, conform P 118-99;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE:

Terenul, pe care se propune amplasarea celor două construcții, beneficiază de acces pietonal și auto din Strada Ardealului, printr-un drum de acces comun paralel cu limita Estică de proprietate, situație care se menține.

Hala de depozitare corp C2 va avea forma rectangulară în plan și dimensiuni maxime de 27,815m lungime și 22,54m lățime. Regimul de înălțime al construcției va fi Parter și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate: 144,55m față de latura Nord, min. 4,70m față de latura Vest, 5,00m față de latura Sud (strada Ardealului) și 9,50m față de latura Est. Față de clădirea existentă corp C1 se va afla la 17,45m în partea de Sud.

Hala de recepție și expediere mărfuri corp C3 se va construi adiacent construcției existente C1, pe latura de Est a acesteia. Va avea forma rectangulară în plan și dimensiuni maxime 69,40m lungime și 6,00m lățime. Regimul de înălțime al construcției propuse va fi Parter și va avea următoarele retrageri față de limita de proprietate: 36,61m față de latura Nord, 32,86m față de latura Vest, 66,19m față de latura Sud (strada Ardealului) și 3,13m față de latura Est.

Accesul în corpul C2 se va face prin următoarele căi de acces:

- în spațiul de depozitare P.01 se face direct din exterior prin intermediul a două uși situate pe fațadele de Est și Vest, uși pline într-un canat cu dimensiunile de 1,00m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior. Hala de depozitare mai este prevăzută cu două uși industriale secționale cu dimensiuni de 3,00m lățime x 4,00m înălțime;

- în spațiul P.02. Camera E.C.S. accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 1,00m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior;

- în spațiul P.03.Vestiar 1 accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,90m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior;

- în spațiul P.04.Grup sanitar accesul se face prin intermediul P.03.Vestiar 1, printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,70m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale;

- în spațiul P.05.Grup sanitar accesul se face prin intermediul P.06.Vestiar 2, printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,70m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale;

- în spațiul P.06.Vestiar 2 accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,90m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior.

Accesul în corpul C3 se va face prin trei uși industriale secționale cu dimensiunea de 2,40m lățime x 3,00m înălțime, respectiv cu dimensiunea de 5,00m x 4,50m înălțime.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



REPARTIȚIA ÎNCĂPERILOR ȘI DESTINAȚIILE ACESTORA:

Hala de depozitare corp C2 propusă va adăposti spațiul principal de depozitare P.01 cu suprafața utilă de 537,50mp și spațiile anexă pentru personal grupate pe latura de Vest a halei. Zona anexă va cuprinde o încăpăre P.02. destinată centralei E.C.S cu suprafața de 3,60mp, un vestiar P.03 cu suprafața de 6,00mp, grupuri sanitare P04 și P05 de 5,65mp și respectiv 5,75mp, și un vestiar P06 de 5,95mp.

Încăperile P02-P06 vor avea acces din exterior, separate de spațiul de depozitare.

Hala de recepție și expediere mărfuri corp C3 propusă va adăposti spațiul principal de recepție și expediere mărfuri.

SISTEMUL CONSTRUCTIV:

Hala de depozitare corp C2 va avea structura de rezistență alcatuită din stâlpi prefabricați din beton armat cu fundații din beton tip pahar și ferme prefabricate din beton armat. Zona anexă de vestiare va avea structura de rezistență realizată din stâlpi metalici pe fundații de beton izolate, grinzi și pane metalice pentru acoperiș.

Construcția metalică aferentă corpului C3 va avea structura de rezistență realizată din stâlpi metalici pe fundații de beton izolate, grinzi metalice și pane metalice pentru acoperiș.

ÎNCHIDERILE EXTERIOARE ȘI DE COMPARTIMENTARE:

Închideri exterioare:

Hala de depozitare corp C2 va avea închiderile exterioare realizate din panouri termoizolante tip sandwich 10cm cu rezistența la foc EI 15 C1(CA2a). Ferestrele vor fi din tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant, cu factor solar, clar sau parțial sablat, cu parapete pline înalte de 0,90m/1,50m. Ușile de acces vor avea deschidere exterioară. Înelitoarea în două ape va fi realizată din panouri termoizolante de 10cm grosime tip sandwich pentru acoperiș, clasa C1(CA2a).

Construcția metalică aferentă corpului C3 va avea pe trei laturi închiderile exterioare realizate din panouri termoizolante tip sandwich 10cm cu rezistența la foc EI 15 C1(CA2a). Construcția propusă C3, pe latura de Vest, va fi separată față de construcția existentă C1, prin perete existent din zidărie de cărămidă cu clasa de combustibilitate C0(CA1), clasa de reacție la foc A1 și rezistența la foc EI 240, iar golurile de circulație vor fi protejate cu uși rezistente la foc EI₂ 90 - C (echipate cu sistem de autoînchidere). Înelitoarea acestuia va fi realizată din panouri metalice termoizolante, tip sandwich, culoare gri deschis (RAL 7035 sau similar), cu clasa de combustibilitate C0(CA1), clasa de reacție la foc A2-s1,d0 și rezistența la foc min. EI 60.

Compartimentări interioare:

Hala de depozitare corp C2 va avea pereți de compartimentare în zona de vestiare realizați din gips-carton dublu placat de 12,5cm grosime și 2,60m înălțime. Peretele de compartimentare dintre P02.Camera ECS și P03.Vestiar 1 va fi rezistent la foc EI 60. Grupurile sanitare P04 și P05 vor avea incluse compartimentări ușoare pentru duș și wc cu înălțimea de 2,10m.

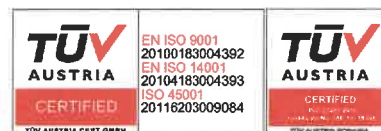
Pe laturile exterioare ale încăperilor P02÷P06 se vor realiza placări din gips-carton pentru mascarea structurii de prindere a panourilor exterioare. Peretele dinspre spațiul de depozitare P01 va fi rezistent la foc EI 180.

Camerele P02÷P06 vor avea plafon suspendat din gips-carton continuu la înălțimea de 2,60m.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Hala de recepție și expediere mărfuri corp C3 propusă nu va avea compartimentări interioare.

FINISAJE INTERIOARE PROPUSE:

Finisajele interioare vor asigura calitatea suprafețelor interioare ale elementelor de delimitare a spațiilor, fără a periclita sănătatea utilizatorilor.

Materialele folosite vor avea următoarele proprietăți:

- vor fi lavabile;
- nu vor reține praful;
- nu vor produce prin uzura particule în suspensie;
- prin calitatea lor și prin modul de punere în opera nu vor permite dezvoltarea de organisme parazite;

Se vor folosi materiale de finisaj însoțite de documente de agrementare și calitate.

Hala de depozitare corp C2 va avea următoarele finisaje interioare:

- pardoseli finisate cu beton elicopterizat cu adaos de cuarț (spațiu de depozitare);
- pardoseli din gresie ceramica antiderapantă (vestiare, grupuri sanitare, camera E.C.S.);
- placări pereți cu faianta H=2,10m (grupuri sanitare);
- pereți finisați cu vopsitorii lavabile (vestiare, grupuri sanitare, camera E.C.S.);
- plafoane suspendate din gips-carton continuu;

Hala de recepție și expediere mărfuri corp C3 va avea următoarele finisaje interioare:

- pardoseli finisate cu beton elicopterizat cu adaos de cuarț (spațiu de recepție și expediere mărfuri);

FINISAJE EXTERIOARE:

Hala de depozitare corp C2 va avea închiderile exterioare realizate din panouri termoizolante tip sandwich 10cm cu rezistența la foc EI 15 C1(CA2a). Ferestrele vor fi din tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant, cu factor solar, clar sau parțial sablat, cu parapete pline înalte de 0,90m/1,50m. Ușile de acces vor avea deschidere exterioară. Învelitoarea în două ape va fi realizată din panouri termoizolante de 10cm grosime tip sandwich pentru acoperiș, clasa C1(CA2a).

Construcția metalică aferentă corpului C3 va avea pe trei laturi închiderile exterioare realizate din panouri termoizolante tip sandwich 10cm cu rezistența la foc EI 15 C1(CA2a). Construcția propusă C3, pe latura de Vest, va fi separată față de construcția existentă C1, prin perete existent din zidărie de cărămidă cu clasa de combustibilitate C0(CA1), clasa de reacție la foc A1 și rezistența la foc EI 240, iar golurile de circulație vor fi protejate cu uși rezistente la foc EI₂ 90 - C (echipate cu sistem de autoînchidere). Învelitoarea acestuia va fi realizată din panouri metalice termoizolante, tip sandwich, culoare gri deschis (RAL 7035 sau similar), cu clasa de combustibilitate C0(CA1), clasa de reacție la foc A2-s1,d0 și rezistența la foc min. EI 60.

Prezentul proiect nu modifică închiderile și finisajele exterioare ale clădirii existente corp C1.

DESCRIEREA FLUXURILOR ÎN FUNCȚIONARE :

În cadrul halei de depozitare propuse (corp C2) se găsesc următoarele spații și funcțiuni:

- P01. Hala depozitare - S.u.=537,50mp;
- P02. Camera E.C.S. - S.u.=3,60mp;
- P03. Vestiar 1 - S.u.= 6,00mp;
- P04. Grup sanitar - S.u.=5,65mp;



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



- P05. Grup sanitar - S.u.=5,75mp;
- P06. Vestiar 2 - S.u.=5,95mp;

Accesul în corpul C2 se va face prin următoarele căi de acces:

- în spațiul de depozitare P.01 se face direct din exterior prin intermediul a două uși situate pe fațadele de Est și Vest, uși pline într-un canat cu dimensiunile de 1,00m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior. Hala de depozitare mai este prevăzută cu două uși industriale secționale cu dimensiuni de 3,00m lățime x 4,00m înălțime;
- în spațiul P.02. Camera E.C.S. accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 1,00m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior;
- în spațiul P.03.Vestiar 1 accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,90m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior;
- în spațiul P.04.Grup sanitar accesul se face prin intermediul P.03.Vestiar 1, printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,70m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale;
- în spațiul P.05.Grup sanitar accesul se face prin intermediul P.06.Vestiar 2, printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,70m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale;
- în spațiul P.06.Vestiar 2 accesul se face direct din exterior printr-o ușă plină într-un canat cu dimensiunile de 0,90m lățime x 2,10m înălțime, cu deschidere de tip obișnuit pe balamale, sensul de deschidere spre exterior.

Accesul în corpul C3 se va face prin trei uși industriale secționale cu dimensiunea de 2,40m lățime x 3,00m înălțime, respectiv cu dimensiunea de 5,00m x 4,50m înălțime.

- profilul și capacitățile de producție:

S.C. START S.A. este proprietarul imobilului înscris în Cartea Funciară 103088, Otopeni, Judetul Ilfov, conform Contract de Partaj voluntar autentificat sub nr. 2203/20.12.2012 la BNP Maria Gabura.

Profilul principal de activitate al S.C. START S.A. este comerțul cu ridicata, cu produs nespecializat, cod CAEN 4690. În prezent activitatea societății se desfășoară în construcția C1, identificată cu număr cadastral 103088-C1, având funcțiunea de depozit cu spații de birouri aferente.

Zona de birouri se găsește în partea Sudică a construcției existente. Aici se regăsesc spațiile administrative, spațiile sociale și spațiile tehnice necesare desfășurării activității.

Zona de depozitare se găsește în restul clădirii, având regim de înălțime Parter. Accesul la zonele de depozitare se face pe fațadele de Est și Vest ale construcției printr-o serie de uși sectionale situate pe aceste fațade. Atât recepția cât și expediția produselor comercializate se fac prin aceste uși sectionale. Produsele ambalate pe paleti sunt descărcate în fața accesurilor la zonele de depozit. Produsele destinate vânzării sunt pregătite pentru expediție în fața intrărilor de pe fațada de Est.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Pentru a feri de intemperii aceste procese de receptie si expeditie, beneficiarul doreste realizarea unei hale de receptie și expediere mărfuri corp C3 pe toata fatada aferenta accesurilor la zonele de depozitare. Constructia propusa C3 va avea forma dreptunghiulară în plan, cu dimensiunile de 6,00m latime si 69,40m lungime.

Constructia propusa C3 va fi realizata cu structura metalica, reprezentata de:

- stalpi metalici de sustinere a sarpantei si invelitorii;
- grinzi inclinate sprijinite pe stalpi;
- pane metalice de sustinere a invelitorii, sprijinite transversal pe grinzile inclinate principale.

Invelitoarea este realizata cu panouri termoizolante sandvis, fiind positionata pe inaltime in continuarea invelitorii constructiei existente, pastrand panta de curgere a apelor meteorice a acoperisului existent. Apele pluviale sunt preluate prin jgheaburi rectangulare si apoi descarcate la cota terenului amenajat prin burlane.

Pentru a mari capacitatea de depozitare, beneficiarul doreste realizarea unei hale noi, corp C2 cu regim de inaltime Parter și suprafata construita de 596,00mp, amplasata in partea de sud a terenului, intre cladirea C1 existenta si limita de sud a terenului. Noua hala va adaposti un spatiu de depozitare de produse electrocasnice ambalate cu suprafata utila de 537,50mp si anexe reprezentand vestiare, grupuri sanitare si camera E.C.S.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament:

În prezent mărfurile comercializate ajung în incinta prin accesul auto din Strada Ardealului, apoi printr-un drum comun de acces pana la nivelul accesurilor de pe fatada Est a cladirii existente, zonele de depozitare. Aici sunt descarcate in zona acceselor (usile sectionale industriale de acces la depozite) si preluate cu mijloace mecanizate (stivuitoare si traspalete) si depozitate in interiorul constructiei.

Fluxul aferent marfurilor expediate este invers, în sensul in care, marfurile sunt preluate din depozit in functie de diferitele comenzi, ambalate in zonele de acces si apoi incarcate in vehiculele de transport marfa.

Accesul personalului angajat se face tot din Strada Ardealului, prin intermediul drumului comun de acces. Angajatii au acces separat in cladire, in zona administrativa a acesteia, situata in partea de Sud a constructiei. Aici se gasesc si spatiile sociale (vestiare si grupuri sanitare) aferente. Accesul pesonalului din zona administrativa in zona de depozitare se face prin interiorul constructiei, prin usi pietonale de acces.

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea

Prin realizarea lucrărilor propuse nu se modifică specificul activitatii existente - profilul principal de activitate al START SA este comertul cu ridicata, cu produs nespecializat, cod CAEN 4690.

Constructia propusa Corp C3 are rolul de a inlesni procesul descris anterior, referitor la receptia si expeditia marfurilor. Cu ajutorul acestei constructii, descarcarea si incarcarea marfurilor



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



se va face intr-un mediu protejat de intemperii, benefic atat marfurilor cat si personalului angajat care se ocupa cu manipularea marfurilor.

Crearea constructiei noi de depozitare nu influenteaza fluxurile existente. Aceasta este pozitionata in partea de Sud a incintei, in regim izolat, legatura cu constructia existenta facandu-se doar prin exterior.

Receptionarea si expeditia marfurilor se face prin cele doua usi sectionale de pe fatada Est a constructiei propuse. Vehicularea acestora se face tot cu mijloace mecanizate, folosindu-se stivuitoare si traspalete.

In cadrul noului depozit, resursele umane necesare pentru buna desfasurare a activitatii sunt un 3 manipulatori de marfuri. La nivel administrativ aceasta noua constructie de depozitare va folosi structurile existente in corpul C1 – spatii administrative existente.

- **materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora**

Încălzirea constructiilor si prepararea apei calde menajere se va face cu centrale termice proprii cu functionare pe gaze naturale. Apa calda menajera este stocata in boilere corect dimensionate cu pozibilitatea de incalzire a apei si electric, pentru sezonul cald, cand centralele termice nu functioneaza. Incalzirea se face cu corpuri statice folosind agentul termic preparat de centrele termice.

Echipamentele, atat cele din zona administrativa (calculatoare, imprimante, servere,etc.), cat si cele necesare manipularii marfurilor sunt cu functionare electrica. Necesarul de energie electrica este asigurat prin racord la rețeaua de distributie a energiei electrice din zona.

Constructiile nou propuse, prin natura activitatii desfasurate (depozit de marfuri) nu aduc un consum suplimentar de energie care sa necesite modificarea racordului existent.

Pentru corpul C3 nu este cazul prevederii vreunui sistem de incalzire, iar pentru corp C2 – Depozit de produse electrocasnice ambalate, incalzirea se va face folosind agentul termic preparat de centralele proprii existente in constructia corp C1.

- **racordarea la rețelele utilitare existente în zonă**

Constructia existenta este racordata la:

- rețeaua de alimentare cu energie electrica;
- rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

Prin realizarea investitiei propuse nu se modifica racordurile existente de alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

Corpurile propuse C2 și C3 vor fi alimentate cu energie electrica prin extinderea rețelei interioare existente, cu pastrarea racordului existent. In cadrul celor doua constructii nu exista consumatori de gaze naturale. Apa calda menajera si agentul termic necesar incalzirii corpului C2 - Depozit vor fi preparate de centralele termice existente, prin extinderea rețelei interioare de incalzire, respectiv a rețelei de apa calda menajera.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Alimentarea cu apă se realizează din:
- rețeaua de apă potabilă a Orasului Otopeni, prin conductă de apă a KMP PRINT TECHNICK SRL, în baza Acordului bilateral încheiat în 01.01.2020, conductă de apă din PEHD, Dn50 cu o lungime de circa 20,00m;
- foraj F1 la o adâncime de 40,00m, amplasat într-o cabină subterană, echipat cu o pompă submersibilă de tip Grundfos, din care prin intermediul unui hidrofor și conductei de aducțiune din PEHD Dn32 cu o lungime de circa 10,00m, se distribuie apă la consumatorii din clădire.

Investiția propusă nu aduce consumuri suplimentare considerabile, care să necesite modificarea modului de alimentare cu apă existente. Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei existente.

Apele uzate menajere sunt preluate prin rețeaua de canalizare menajeră și stocate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 20mc. Acest bazin este golit de către firma specializată, în baza contractului Nr.726 / 21.12.2021. Investiția propusă va avea asigurată evacuarea apelor uzate menajere prin extinderea rețelei de canalizare existente, folosind pentru stocare bazinul vidanjabil existent.

Apele pluviale colectate de pe suprafețe betonate sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt evacuate în canalul de desecare CC III din cadrul amenajării Tamas-Corbeanca, prin intermediul unui canal colector C2 cu Dn 300mm. În acest sens beneficiarul are încheiat Contractul de prestare de servicii încheiat cu ANIF Nr.2012205 / 27.12.2021. Investiția propusă nu va modifica modul de evacuare a apelor pluviale existente.

Referitor la modul de alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere și evacuarea apelor pluviale, beneficiarul a obținut Autorizație de gospodărire a apelor Nr. 826-IF din 02.12.2020 cu termen de valabilitate 31.12.2025.

Organizarea de șantier se va face în interiorul incintei proprii, iar deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate în containere asigurate de firma de salubritate locală în baza unui contract.

Cantitatea de deșeuri rezultată în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj va fi redusă, colectarea fiind una din sarcinile executantului, pe toată perioada existenței șantierului. Vor mai rezulta deșeuri reprezentând în principal materialele folosite ca ambalaje ale echipamentelor aduse pe șantier pentru lucrările de montaj. Și în acest caz, decizia privind valorificarea sau depozitarea finală în depozite conforme a materialelor rezultate ca deșeuri din și pentru lucrările de construcții montaj, va aparține beneficiarului. Acestea se vor colecta selectiv și vor fi depozitate temporar în spații special amenajate de către executant, conform ghidurilor de specialitate în vigoare. Deșeurile apărute vor fi depozitate în zone clar marcate și semnalizate, pe platforme special amenajate, iar containerele pentru depozitare vor fi inscripționate. Se va urmări cu atenție să nu se depășească capacitatea de depozitare a containerelor. De aici vor fi preluate ulterior și evacuate de către o firmă specializată și autorizată, de comun acord cu autoritățile locale și de mediu.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Tipuri de deșuri rezultate în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj și modul de gestionare al acestora:

Denumire deșuri	Gestionare deșuri
Materiale de construcții și deșuri din demolări: beton, metal, panouri de gips-carton, panouri sandwich etc.	Colectate separat și eliminate prin firme specializate la depozit de deșuri nepericuloase. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Pamant vegetal	Depozitare temporară și reutilizare la sistematizarea terenurilor
Materiale plastice	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Ambalaje: de hârtie și carton, de materiale plastice, de lemn, metalice, ambalaje de materiale compozite, ambalaje amestecate, ambalaje de sticla etc.	Colectate separat și valorificate / eliminate prin firme specializate, dacă nu sunt returnate furnizorului de echipamente. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.

În procesul de proiectare și în cursul executării lucrărilor de construcție se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

Deșeurile din funcționare – hală de depozitare corp C2 și hală de recepție și expediție mărfuri corp C3 cu produse electrocasnice ambalate.

Tipuri de deșuri rezultate în funcționare și modul de gestionare al acestora:

Denumire deșuri	Gestionare deșuri
Deșuri lemn	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Plastic/ PET-uri/ PVC	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Carton/ Hârtie	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Deșuri menajere	Colectare separată, depozitare temporară și eliminare prin firme specializate la depozit de deșuri nepericuloase.
Deșuri electrocasnice	Colectate separat și valorificate / eliminate prin firme specializate, dacă nu sunt returnate furnizorului de electrocasnice. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Deseurile reciclabile sunt colectate și depozitate selectiv. Deseurile nereciclabile – gunoi menajer se colectează la sursa, se ambalează în recipiente închise și se depozitează separat. Deseurile se evacuează prin serviciu de salubritate, firma specializată în baza de contract.

Reziduurile solide, conform categoriilor descrise mai sus, sunt depozitate pe o platformă betonată amenajată în curtea imobilului, în europubele. Aceasta este împrejmuțată și ferită de intruziuni. Acestea se stochează în depozite speciale de unde sunt preluate pentru sortare și reciclare.

În procesul de funcționare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

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

Pe măsură ce se vor realiza lucrările la infrastructura construcțiilor, se vor realiza lucrările de umpluturi în jurul clădirilor. La finalizarea construcțiilor se vor executa lucrările de sistematizare verticală și umpluturi cu pământ vegetal.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Nu sunt necesare cai noi de acces. Acestea vor fi menținute și se vor face din Strada Ardealului și apoi printr-un drum comun de acces latura de Est a proprietății, direct în cadrul incintei amplasamentului.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare

La realizarea investiției se vor folosi resurse materiale uzuale pentru acest tip de construcții de depozitare, respectiv de recepție și expediție marfuri (materiale de construcții: beton, metal, panouri de gips-carton, panouri sandwich etc., finisaje și instalații uzuale).

Resursele naturale care vor fi folosite în timpul construcției includ apă, materialele inerte, materialele de construcție, dispozitive de fixare și altele. Se vor folosi de asemenea combustibil și energie electrică, precum și materiale auxiliare deservite - apă, combustibil, energie electrică și alte materiale auxiliare.

- metode folosite în construcție / demolare

La realizarea infrastructurilor se vor realiza săpături mecanice și turnări de betoane monolite, respectiv introducerea de fundații izolate tip pahar. La realizarea suprastructurilor se vor utiliza elemente prefabricate din beton armat, respectiv elemente structurale metalice. Închiderile la fațade și învelitorile sunt realizate cu panouri termoizolante sandwich.

- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară

Execuția lucrărilor de va face în concordanță cu prevederile și în termenii autorizației de construire, cu respectarea prevederilor avizelor obținute. Autorizarea, executarea, recepția, punerea în funcțiune, urmărirea comportării în timp a construcțiilor care fac obiectul investiției se face conform legislației în vigoare.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



- relația cu alte proiecte existente sau planificate

Terenul este situat în intravilanul Orasului Otopeni, Județul Ilfov, aprobat prin HCL Nr. 36/10.07.2000, privind aprobarea PUG-ului Orasului Otopeni.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

Nu au fost analizate alte alternative, având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism aprobate existente care sunt exacte în ceea ce privește funcțiunea și indicii de ocupare ai terenului (POT, CUT).

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

Având în vedere caracterul funcțional (clădire de depozitare, respectiv clădire de recepție și expediere marfuri – activitatea de comerț cu ridicata) nu vor apărea alte activități.

- alte autorizații cerute pentru proiect

În prezent, pe amplasament, în intravilanul Orasului Otopeni, Județul Ilfov, se găsește o construcție cu aria construită la sol de 2.203,00mp cu funcțiunea de hală de depozitare cu zona administrativă aferentă. Aceasta a fost construită în baza Autorizației de construire nr.118/9068 din 10.06.2005, emisă de către Primăria Orasului Otopeni fiind recepționată prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 229/19396 din 24.11.2006.

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere și evacuarea apelor pluviale, beneficiarul a obținut Autorizația de gospodărire a apelor Nr. 826-IF din 02.12.2020 cu termen de valabilitate 31.12.2025. Aceste soluții vor face obiectul unei reautorizări pentru situația nou propusă.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului:

Imobilul înscris în CF nr. 103088, Otopeni, Județul Ilfov este compus din teren având număr cadastral 103088, în suprafața de 7.229 mp, categoria de folosință „curți construcții” și construcție C1 având număr cadastral 103088-C1, cu Arie construită = 2203mp, Arie desfășurată = 3050mp, regim de înălțime Sparțial+P+Eparțial, cu destinația “construcții industriale și edilitare”, având funcțiunea de hală de depozitare cu zonă de birouri aferentă.

Pe amplasamentul în proprietatea sa, beneficiarul dorește realizarea a două construcții, după cum urmează:

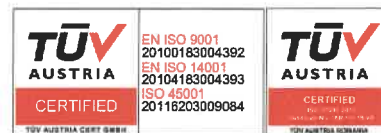
- Construcție C2 cu funcțiunea de clădire de depozitare cu spații anexă aferente, având regim de înălțime Parter, Aria construită = 596 mp, Arie desfășurată = 596mp;

- Construcție C3 cu funcțiunea de clădire pentru recepție și expediere mărfuri, având regim de înălțime Parter, Aria construită = 416,40 mp, Arie desfășurată = 416,40 mp.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Terenul, pe care se propune amplasarea celor două construcții, beneficiază de acces pietonal și auto din Strada Ardealului, printr-un drum de acces comun paralel cu limita Estică de proprietate, situație care se menține.

Hala de depozitare corp C2 va avea forma rectangulară în plan și dimensiuni maxime de 27,815m lungime și 22,54m lățime. Regimul de înălțime al construcției va fi Parter și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate: 144,55m față de latura Nord, min. 4,70m față de latura Vest, 5,00m față de latura Sud (strada Ardealului) și 9,50m față de latura Est. Față de clădirea existentă corp C1 se va afla la 17,45m în partea de Sud.

Hala de recepție și expediere mărfuri corp C3 se va construi adiacent construcției existente C1, pe latura de Est a acesteia. Va avea forma rectangulară în plan și dimensiuni maxime 69,40m lungime și 6,00m lățime. Regimul de înălțime al construcției propuse va fi Parter și va avea următoarele retrageri față de limita de proprietate: 36,61m față de latura Nord, 32,86m față de latura Vest, 66,19m față de latura Sud (strada Ardealului) și 3,13m față de latura Est.

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

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

a) protecția calității apelor:

Alimentarea cu apa se realizează din:

- rețeaua de apă potabilă a Orasului Otopeni, prin conducta de apă a KMP PRINT TECHNICK SRL, în baza Acordului bilateral încheiat în 01.01.2020, conducta de apă din PEHD, Dn50 cu o lungime de circa 20,00m;

- foraj F1 la o adâncime de 40,00m, amplasat într-o cabină subterană, echipat cu o pompă submersibilă de tip Grundfos, din care prin intermediul unui hidrofor și conductei de aducțiune din PEHD Dn32 cu o lungime de circa 10,00m, se distribuie apa la consumatorii din clădire.

Investiția propusă nu aduce consumuri suplimentare considerabile, care să necesite modificarea modului de alimentare cu apă existentă. Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei existente.

Apele uzate menajere sunt preluate prin rețeaua de canalizare menajeră și stocate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 20mc. Acest bazin este golit de către firma specializată, în baza contractului Nr.726 / 21.12.2021. Investiția propusă va avea asigurată evacuarea apelor uzate menajere prin extinderea rețelei de canalizare existente, folosind pentru stocare bazinul vidanjabil existent.

Apele pluviale colectate de pe suprafețe betonate sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt evacuate în canalul de desecare CC III din cadrul amenajării Tamas-Corbeanca, prin intermediul unui canal colector C2 cu Dn 300mm. În acest sens Beneficiarul are încheiat Contractul de prestare de servicii încheiat cu ANIF Nr.2012205 / 27.12.2021. Investiția propusă nu va modifica modul de evacuare a apelor pluviale existente.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Referitor la modul de alimentare cu apa, evacuarea apelor uzate menajere si evacuarea apelor pluviale, beneficiarul a obtinut Autorizatia de gospodarire a apelor Nr.826-IF din 02.12.2020 cu termen de valabilitate 31.12.2025.

b) protecția aerului:

Emisiile de poluanti formati din gaze arse rezultate de la centrala termica, nu vor depasi pragul de alerta prevazut in Ordinul Nr. 756/1997 al MAPPM.

Surse de poluanti: Pulberi, Monoxid de carbon (CO), Oxid de sulf (SO₂), Oxid de azot (NO₂)

Nici o emisie in aer nu trebuie sa depaseasca valoarea limita de emisie prevazute.

In perioada desfasurarii lucrarilor de construire, impactul proiectului asupra aerului consta in generarea de poluanti atmosferici de catre urmatoarele surse:

- Vehicule rutiere pentru transportul materialelor pe santier;
- Manipularea materialelor de constructie sub forma de pulberi. Cu toate ca acesti factori vor avea o amplitudine redusa, vor fi luate masuri de limitarea emisiilor.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul, cladirile supunandu-se reglementarilor in vigoare ale cladirilor de depozitare, respectiv de receptie si expediere marfuri.

d) protecția împotriva radiațiilor:

In cadrul investitiei nu exista surse de poluare cu radiatii.

e) protecția solului și a subsolului:

Prin realizarea investitiei, nu s-a adus nici o modificare privind structura solului. Ulterior, dupa finalizarea constructiei, se va reface sistematizarea verticala din curtea obiectivului.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Organizarea de șantier se va face în interiorul incintei proprii, iar deseurile rezultate in urma santierului vor fi depozitate in containere asigurate de firma de salubritate locala in baza unui contract.

Cantitatea de deșeuri rezultată în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj va fi redusă, colectarea fiind una din sarcinile executantului, pe toată perioada existenței șantierului. Vor mai rezulta deșeuri reprezentând în principal materialele folosite ca ambalaje ale echipamentelor aduse pe șantier pentru lucrările de montaj. Și în acest caz, decizia privind valorificarea sau



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



depozitarea finală în depozite conforme a materialelor rezultate ca deșeuri din și pentru lucrările de construcții montaj, va aparține beneficiarului. Acestea se vor colecta selectiv și vor fi depozitate temporar în spații special amenajate de către executant, conform ghidurilor de specialitate în vigoare. Deșeurile apărute vor fi depozitate în zone clar marcate și semnalizate, pe platforme special amenajate, iar containerele pentru depozitare vor fi inscripționate. Se va urmări cu atenție să nu se depășească capacitatea de depozitare a containerelor. De aici vor fi preluate ulterior și evacuate de către o firmă specializată și autorizată, de comun acord cu autoritățile locale și de mediu.

Tipuri de deșeuri rezultate în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj și modul de gestionare al acestora:

Denumire deșeuri	Gestionare deșeuri
Materiale de construcții și deșeuri din demolări: beton, metal, panouri de gips-carton, panouri sandwich etc.	Colectate separat și eliminate prin firme specializate la depozit de deșeuri nepericuloase. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Pamant vegetal	Depozitare temporară și reutilizare la sistematizarea terenurilor
Materiale plastice	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Ambalaje: de hârtie și carton, de materiale plastice, de lemn, metalice, ambalaje de materiale compozite, ambalaje amestecate, ambalaje de sticla etc.	Colectate separat și valorificate / eliminate prin firme specializate, dacă nu sunt returnate furnizorului de echipamente. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.

În procesul de proiectare și în cursul executării lucrărilor de construire se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

Deșeurile din funcționare – hală de depozitare corp C2 și hală de recepție și expediție mărfuri corp C3 cu produse electrotencasnice ambalate.

Tipuri de deșeuri rezultate în funcționare și modul de gestionare al acestora:

Denumire deșeuri	Gestionare deșeuri
Deșeuri lemn	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Plastic/ PET-uri/ PVC	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Carton/ Hârtie	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Deșeuri menajere	Colectare separată, depozitare temporară și eliminare prin firme specializate la depozit de deșeuri nepericuloase.
Deșeuri electrocasnice	Colectate separat și valorificate / eliminate prin firme specializate, dacă nu sunt returnate furnizorului de electrocasnice. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.

Deseurile reciclabile sunt colectate și depozitate selectiv. Deseurile nereciclabile – gunoi menajer se colectează la sursa, se ambalează în recipiente închise și se depozitează separat. Deseurile se evacuează prin serviciu de salubritate, firma specializată în baza de contract.

Rezidurile solide, conform categoriilor descrise mai sus, sunt depozitate pe o platformă betonată amenajată în curtea imobilului, în europubele. Aceasta este împrejmuțată și ferită de intruziuni. Acestea se stochează în depozite speciale de unde sunt preluate pentru sortare și reciclare.

În procesul de funcționare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

La realizarea investiției se vor folosi resursele materiale uzuale pentru acest tip de construcții de depozitare, respectiv de recepție și expediție marfuri (materiale de construcții, finisaje și instalații uzuale).

Resursele naturale care vor fi folosite în timpul construcției includ apa, materialele inerte, materialele de construcție, dispozitive de fixare și altele. Se vor folosi de asemenea combustibil și energie electrică, precum și materiale auxiliare deservite - apă, combustibil, energie electrică și alte materiale auxiliare.

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

Nu este cazul.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



Funcțiunea propusa nu ridica probleme speciale privind protecția mediului, nereprezentând un risc de poluare. Obiectivul nu presupune funcțiuni ce elimina noxe și substanțe nocive în atmosfera sau sol.

Se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevazute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

Igiena evacuării gunoaielor implica soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

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

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Organizarea de șantier se va face în interiorul incintei proprii, iar deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate în containere asigurate de firma de salubritate locală în baza unui contract.

Cantitatea de deșuri rezultată în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj va fi redusă, colectarea fiind una din sarcinile executantului, pe toată perioada existenței șantierului. Vor mai rezulta deșuri reprezentând în principal materialele folosite ca ambalaje ale echipamentelor aduse pe șantier pentru lucrările de montaj. Și în acest caz, decizia privind valorificarea sau depozitarea finală în depozite conforme a materialelor rezultate ca deșuri din și pentru lucrările de construcții montaj, va aparține beneficiarului. Acestea se vor colecta selectiv și vor fi depozitate temporar în spații special amenajate de către executant, conform ghidurilor de specialitate în vigoare. Deșeurile apărute vor fi depozitate în zone clar marcate și semnalizate, pe platforme special amenajate, iar containerele pentru depozitare vor fi inscripționate. Se va urmări cu atenție să nu se depășească capacitatea de depozitare a containerelor. De aici vor fi preluate ulterior și evacuate de către o firmă specializată și autorizată, de comun acord cu autoritățile locale și de mediu.

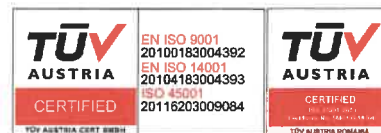
Tipuri de deșuri rezultate în urma lucrărilor propriu-zise de construcții-montaj și modul de gestionare al acestora:

Denumire deșuri	Gestionare deșuri
Materiale de construcții și deșuri din demolări: beton, metal, panouri de gips-carton, panouri sandwich etc.	Colectate separat și eliminate prin firme specializate la depozit de deșuri nepericuloase. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Pământ vegetal	Depozitare temporară și reutilizare la sistematizarea terenurilor
Materiale plastice	Colectate separat și valorificate prin firme autorizate în limita posibilităților de recuperare. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.
Ambalaje: de hârtie și carton, de materiale plastice, de lemn, metalice, ambalaje de materiale compozite,	Colectate separat și valorificate / eliminate prin firme specializate, dacă nu sunt returnate furnizorului de echipamente. Transportul va fi asigurat cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email ghеorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



ambalaje amestecate, ambalaje de sticla etc.	
---	--

In procesul de proiectare si in cursul executarii lucrarilor de construire se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

La finalul lucrarilor se vor lua masuri de indepartare a utilajelor si agregatelor utilizate.

Deseurile generate, prezentate mai sus, vor fi colectate selectiv si transportate cu mijloace de transport ale societăților specializate și autorizate.

Dupa terminarea lucrarilor de executie se va realiza sistematizarea verticala a incintei.

XII. Anexe - piese desenate:

Planul de incadrare in zona a obiectivului si Planul de situatie, cu modul de planificare a utilizarii suprafetelor.

Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta urmatoarele acte normative:

- H.G.R. nr. 971 / 26.07.2006 privind cerintele minime pentru semnalizarea de securitate si/sau de sanatate la locul de munca;
- H.G.R. nr. 809/ 14.07.2005 pentru modificarea H.G.R. 115/2004 privind stabilirea cerintelor esentiale de securitate ale echipamentelor individuale de protectie si a conditiilor pentru introducerea lor pe piata;
- Ordin M.A.I nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R. 1146 / 30.08.2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru utilizarea in munca de catre lucratori a echipamentelor de munca;
- Legea nr. 319 / 2006 securitatii si sanatatii in munca si H.G.R. nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2006;
- H.G.R. 955 / 2010 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2006, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 1425/2006;
- H.G.R. nr. 300/ 2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile;

Alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii propriu-zise a lucrarilor prezentate in planse.

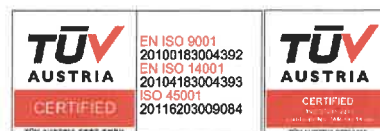
XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

Nu este cazul.



Romraz Consulting S.R.L.

J40/17092/2007; RO 22402807
Bucuresti, Sector 5, Str. Mihail Sebastian, Nr. 221
RO21INGB0000999906153340 (ING Bank)
RO21RNCB0731117623570001 (BCR)
Web www.romraz.ro;
Email gheorghe.boian@romraz.ro;
Tel: 0744.358.055; Fax: 021.318.30.22



XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

Nu este cazul.

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Nu este cazul.

Întocmit:
Arh. Nicoleta-Silvia ȘTEFAN

