

# MEMORIU DE PREZENTARE

## Conform ANEXA Nr. 5

### I. Denumirea proiectului:

SHOWROOM, BIROURI, SPATIU DEPOZITARE MARFURI GENERALE (P+1E),  
IMPREJ-MUIRE SI UTILITATI

Adresa: Str. ANA IPATESCU, nr.35B

### II. Titular

#### – numele companiei;

SOCIETATEA ADMINISTRAREA DE VALORI IMOBILIARE A.V.I. S.R.L.

#### – adresa postala;

Bd. Burebista, nr.3, bl. D16, sc.2, ap.41

#### – numarul de telefon, de fax si adresa de e-mail, adresa paginii de internet;

0724212102, [office@inchirieri.ro](mailto:office@inchirieri.ro), [www.hale.ro](http://www.hale.ro)

#### – numele persoanelor de contact:

Radu Paul, Neagoie Alexandru

#### – director/manager/administrator;

administrator-Radu Paul

#### – responsabil pentru protectia mediului.

Neagoie Alexandru

### III. DESCRIEREA PROIECTULUI:

Categoria de folosinta actuala si propusa a terenului este de *curti-constructii*. Potrivit reglementarilor din PUG Jilava, pentru zona respectiva sunt reglementate urmatoarele functiuni: *servicii, comert, circulatie, retele tehnico-edilitare*

La momentul intocmirii acestei documentatii, pe teren nu exista nici un corp de cladire.

#### Indici urbanistici si suprafete caracteristice realizate:

--suprafata terenului = 1108 mp;

--regim de inaltime: P+1E;

--suprafata construita: Sc = 500 mp;

--suprafata desfasurata: Sd = 575 mp;

--alei în incintă = 383 mp;

--spații verzi = 225 mp (20%);

--POT = 45,12 %; CUT = 0,52.

#### – Descrierea proiectului;

Beneficiarul doreste sa construiasca pe teren o hala cu regim de inaltime **Parter**, pentru depozitare marfuri generale, iar pe latura dinspre vest, la interior, se va realiza un spatiu de showroom, cu birouri deasupra; dimensiunile in plan ale cladirii vor fi de **40 m x 12.50 m**, cu inaltimea la cornisa de 6.00 m si inaltimea la coama 7,30 m; de asemenea se doreste realizarea imprejmuirii terenului precum si bransarea lui la utilitati.

Cladirea propusa va avea o structura metalica ce va fi imbracata pe exterior cu panouri sandwich pentru fatade, cu acoperis in doua ape, pe ferme metalice. Compartimentarea cladirii, impartirea pe functiuni a spatiului precum si finisajele interioare si exterioare au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Sc cladire = 500 mp; Sd cladire = 575 mp.

Cladirea este amplasata la:

- 5,90 m fata de limita dinspre est a terenului (str. Ana Ipatescu si SC COMPRES SA);
- 4,95 m fata de limita spre sud a terenului (str. Ana Ipatescu);
- 6,50 m fata de limita dinspre vest a terenului (NC 51520);

- Minim 3,05 m fata de limita dinspre nord a terenului (NC 53100);

Parcarea si gararea autovehiculelor se vor realiza in incinta, asigurandu-se locuri de parcare pe platformele betonate realizate in incinta, in suprafata de 383 mp. Accesul in incinta va fi pe latura de est a terenului, din str. Ana Ipatescu.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

### **Imprejmuire**

Pe latura din nord si o parte a laturii dinspre est, terenul exista deja o imprejmuire cu gard din prefabricate din beton armat. Pe partea corespunzatoare accesului, pe latura de est (6,50 m), se va realiza o poarta de acces auto si pietonal, din profile metalice; pe latura dinspre vest a terenului (20,50 m) se va realiza un gard din elemente prefabricate din beton armat iar pe latura dinspre sud a terenului (52 m) se va realiza un gard cu fundatie, soclu si stalpi din beton armat si panouri din profile metalice iar in extremitatea vestica a acestui tronson de gard se va realiza o poarta de acces secundara; inaltimea totala a imprejmuirii astfel realizate ca fi de 2,0m.

#### **– Justificarea necesitatii proiectului;**

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unui imobil cu destinatia **showroom, birouri, spatiu depozitare marfuri generale (p+1e), imprejmuire si utilitati**. Executia lucrarilor propuse este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor pentru servicii si comert

#### **– Profilul si capacitatile de productie;**

### **Profilul**

Investitia va fi realizata pe persoana Juridica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de SHOWROOM, BIROURI, SPATIU DEPOZITARE MARFURI GENERALE (P+1E), IMPREJ-MUIRE SI UTILITATI

### **Capacitatea de productie**

Cladirea are functiune de depozitare, nu sunt prevazute activitati de productie

#### **– Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (dupa caz);**

Nu este cazul

#### **– Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea;**

Nu este cazul

#### **– Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora;**

- Nu sunt utilizate materii prime
- In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparatura, iluminat si de aer conditionat. Apa potabila va fi asigurata de catre o firma de profil, in urma contractului incheiat cu acestia.

#### **– Racordarea la retelele utilitare existente in zona;**

**Alimentarea cu energie electrica** va fi asigurata din reseaua de alimentare cu energie electrica a SC E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA ce deserveste comuna Jilava.

**Alimentarea cu gaze naturale** se va realiza prin bransare la reseaua de gaze naturale existenta in zona, in vederea alimentarii centralei termice pe gaze naturale ce va fi amplasata intr-o camera speciala, la parterul cladirii, adiacenta zonei de showroom. Apa calda menajera va fi obtinuta utilizand un boiler conectat la aceasta centrala.

**Alimentarea cu apa** se va realiza dintr-un put forat ce va fi realizat in coltul de nord-vest al terenului.

**Evacuarea deseurilor** se va realiza de catre prestatorii de servicii de salubritate autorizati, pe baza de contract.

**Evacuarea apelor uzate** va fi realizata dupa cum urmeaza: apele pluviale de pe acoperis colectate prin sistemul de jgheaburi si burlane si vor fi lasate sa se infiltreze in pamant pe spatiul verde; apele menajere uzate vor fi colectate intr-un camin de vizitare si schimbare de directie si vor fi dirijate catre ministatia de epurare ce va fi amplasata in coltul de sud-vest a terenului. Apele pluviale colectate de pe platformele betonate din incinta vor fi trecute printr-un *separator de hidrocarburi* si vor fi apoi stocate intr-un *bazin*, pentru a fi utilizate ulterior in vederea stingerii unui eventual incendiu sau la udarea spatiilor verzi.

– **Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei;**

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform planului de situatie (plansa A01) care prevede ca suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi si spatii de circulatie si parcare.

– **Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;**

Accesul principal se va realiza pe latura estica a terenului, din str. Ana Ipatescu. Se va realiza un acces secundar, pe latura lunga de sud a terenului, tot din str. Ana Ipatescu.

– **Resursele naturale folosite in constructie si functionare;**

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie sau de functionare

– **Relatia cu alte proiecte existente sau planificate;**

Nu este cazul

– **Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare;**

Nu este cazul

– **Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului**

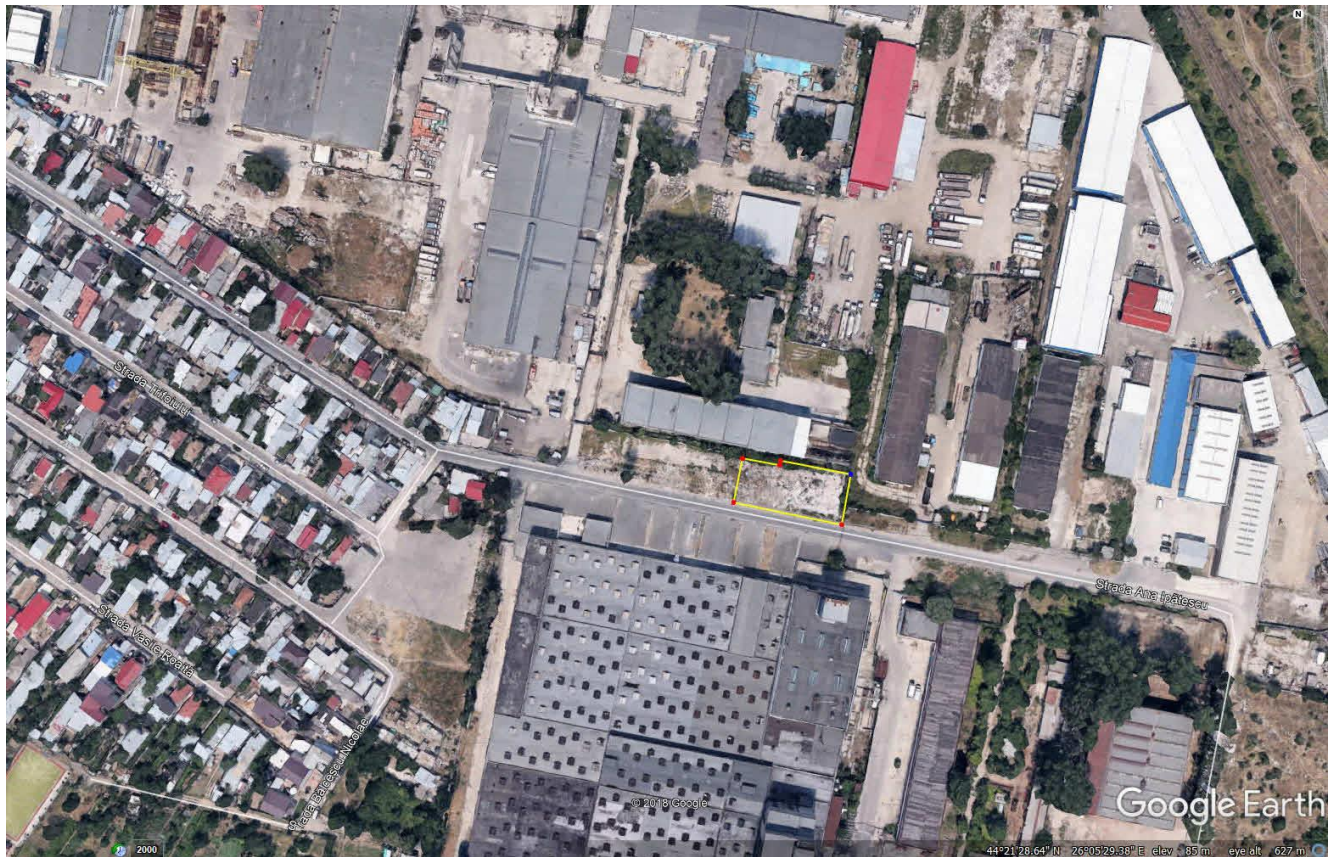
Nu este cazul

– **Alte autorizatii cerute pentru proiect.**

- Aviz Alimentare cu Apa si Canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz salubritate
- Aviz ISU
- Aviz sanatatea populatiei
- Aviz drumuri locale comuna Jilava
- Aviz
- Aviz GDF SUEZ

**Localizarea proiectului**

Amplasamentul se afla pe strada Ana Ipatescu, nr. 35B, cu acces din sos. Giurgiului, aproape de intrarea in Jilava din Bucuresti, in nordul Comunei Jilava. Terenul pe care vor fi executate lucrarile din acest proiect este proprietatea beneficiarului si in momentul intocmirii acestei documentatii este liber de cladiri. Terenul are o suprafata totala de 1108 mp, din care suprafata construita a cladirii propuse, conform prezentului proiect, va fi de 500 mp, masurata la cota terenului amenajat (CTA).



– Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001;

Nu este cazul

**- Folosițele actuale și planificate ale terenului**

Folosința actuală și cea propusă a terenului în cauză și a celor vecine este *curți construcții* (Cc). Nu se modifică destinația acestor terenuri.

**- Politici de zonare și de folosire a terenului;**

Potrivit reglementărilor din PUG Jilava, pentru zona respectivă sunt reglementate următoarele funcțiuni: *servicii, comerț, circulație, rețele tehnico-edilitare*

**- Areale sensibile;**

Nu este cazul

**- Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.**

Nu este cazul

**O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:**

– *Impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);*

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități etc) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în construcție sau finalizate în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorita lucrarilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor. Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatati starea actuala a terenului.

– **Extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/habitatelor/speciilor afectate);**

Impactul va avea caracter local izolat (in limitele amplasamentului studiat)

– **Magnitudinea si complexitatea impactului;**

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

– **Probabilitatea impactului;**

Probabilitatea impactului este redusa

– **Durata, frecventa si reversibilitatea impactului;**

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 3-5 luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Dupa terminarea lucrarilor terenul va fi amenajat (inierbat si realizate alei de circulatie).

– **Masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;**

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

– **Natura transfrontiera a impactului.**

Nu este cazul

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

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

###### **In faza de executie**

Pentru executia investitiei se va folosi apa dintr-un put ce va fi forat in coltul de nord-vest al terenului, iar apa rezultata va fi evacuata in reseaua de canalizare proprie.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

###### **In faza de functionare**

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apa menajera va fi evacuata in reseaua de canalizare proprie, care va fi realizata in incinta.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate din incinta vor fi trecute printr-un *recuperator de hidrocarburi* si vor fi apoi stocate intr-un *bazin*, pentru a fi utilizate ulterior in vederea stingerii unui eventual incendiu sau la udarea spatiilor verzi.

## 2. Protectia aerului:

### **In faza de executie**

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS 1993 si AP42-EPA.

Sistemul de constructie fiind simplu (structura metalica cu plansee din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare.

O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

### **In faza de functionare**

Data fiind functiunea de SHOWROOM, BIROURI, SPATIU DEPOZITARE MARFURI GENERALE in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

## 3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

### **In faza de executie**

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise ale muncii mecanizate, cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate numai pe perioada zilei.

Zona de lucru este o zona cu caracter de punct de lucru si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru, astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

### **In faza de functionare**

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125-2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

## 4. Protectia impotriva radiatiilor:

### **In faza de executie**

Nu exista surse generatoare de radiatii.

### **In faza de functionare**

Nu exista surse generatoare de radiatii.

## 5. Protectia solului si a subsolului:

### **In faza de executie**

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

### **In faza de functionare**

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

#### **6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre.

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

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

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

##### **In faza de executie**

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

##### **In faza de functionare**

In urma functiunii de SHOWROOM, BIROURI, SPATIU DEPOZITARE MARFURI GENERALE rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura vestica a terenului, la nivelul solului, in imediata apropiere a ministatiei de epurare si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (în conditiile asigurării golerii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferite pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

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

Nici in faza de executie si nici in faza de functionare nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

#### **V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Nu este cazul

#### **VI. JUSTIFICAREA INCADRARI PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNI-**

**TARA (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apa, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deseurilor etc.)**

Nu este cazul

## **VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:**

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- gard din plasa metalica sudata  $h= 2,0$  m, pe laturile actualmente neimprejmuite
- amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
- 1 buc. wc ecologic.
- la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- perioada de desfasurare a activitatii va fi de 3 luni de la inceperea lucrarilor.
- programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic
- toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extintoare.

## **VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII**

Se reface si se amenajeaza terenul afectat de saptaturile pentru fundatie si de organizarea de santier. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform planului de situatie (plansa A01).

## **IX. ANEXE - PIESE DESENATE**

- Certificat de urbanism
- Plan de incadrare in zona, anexa la Certificatul de urbanism, scara 1:2000
- Plan de situatie scara 1:200

Intocmit,

Arh. Daniel Tofan

