



**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

**Proiect:** 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

**Adresa:** BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

**Beneficiar:** S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

**CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI  
INVATAMANT, AMENAJARE EXTERIOARA, DRUMURI, RETELE,  
BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER**

Buftea, Jud Ilfov, str. Santierului nr. 4

Beneficiar : S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

iunie 2022



**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC



## MEMORIU DE PREZENTARE

### DATE GENERALE

I. Denumirea proiectului:

**CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT, AMENAJARE EXTERIOARA, DRUMURI, RELETE, BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER**

II. Titular: SC BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

- adresa poștală : str Calea Grivitei, nr 136, sector 1, Bucuresti
- numărul de telefon: 0722309642 – arh. Horatiu Serban , adresa de e-mail: [ante\\_arh@yahoo.com](mailto:ante_arh@yahoo.com)
- numele persoanelor de contact: administrator TAPAI MIHAELA;

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect

**Amplasament: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR. 4**

**a) un rezumat al proiectului**

**S TEREN=37708,00MP**  
**regim de inaltime P+3E + 4Er D**  
**SUPRAFETE IMOBILE**

1.	Suprafata construita imobil tip A	<b>425,00 mp</b>
	Suprafata construita desfasurata imobil tip A	<b>2392,00 mp</b>
	<b>Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP A X6=</b>	
	<b>Total 6 IMOBILE TIP A</b>	<b>14352,00mp</b>
2.	Suprafata construita imobil tip B1	<b>337,00 mp</b>
	Suprafata construita desfasurata imobil tip B1	<b>2304,00 mp</b>
	Suprafata construita imobil tip B2,B3,B4,B5,B6	<b>293,00 mp</b>
	Suprafata construita desfasurata imobil tip B2,B3,B4,B5,B6	<b>2260,00 mp</b>
	<b>Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP B X6=</b>	
	<b>ATotal 6 IMOBILE TIP B</b>	<b>13604,00mp</b>
3.	Suprafata construita imobil tip C	<b>422,00 mp</b>
	Suprafata construita desfasurata imobil tip C	<b>2404,00 mp</b>
	<b>Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP C X6=</b>	
	<b>Total 6 IMOBILE TIP C</b>	<b>14424,00mp</b>



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

4. Suprafata construita imobil tip D	<b>425,00 mp</b>
<b>Suprafata construita desfasurata imobil tip D</b>	<b>2392,00 mp</b>

1. Suprafata construita imobil tip A	<b>425,00 mp X 6 = 2550 MP</b>
2. Suprafata construita imobil tip B	<b>337,00X1 +293,00 mpX5 = 1802 MP</b>
3. Suprafata construita imobil tip C	<b>422,00 mpX6=2530MP</b>
4. Suprafata construita imobil tip D	<b>425,00 mp</b>
<b>Suprafata construita TOTAL 19 IMOBILE</b>	<b>7307,00 mp</b>
<b>Suprafata construita desfasurata TOTAL 19 IMOBILE</b>	<b>44772,00mp</b>
NR APARTAMENTE/UNITATI LOCATIVE - 500	
NR PERS APARTAMENTE -1257 PERSOANE -LOCATARI	
<b>GRADINITA LA PARTER IMOBIL TIP D</b>	
SUPRAFATA TOTALA DESFASURATA GRADINITA=139 MP	
NR COPII GRADINITA =10 <b>COPII</b>	
NR PERSONAL GRADINITA - 3	
POT conform PUZ = 30% POT propus = 22%	
CUT conform PUZ = 1,5 CUT propus = 1,19	
Regim de inaltime P+3E+4Er D	
H max = 19m	

Incadrari /exigente :

1. CATEGORIA DE IMPORTANTA A CLADIRILOR: C
2. CLASA DE IMPORTANTA: III
3. GRAD DE REZISTENTA LA FOC: II
4. NIVEL DE STABILITATE LA FOC: II
5. RISC DE INCENDIU: MIC

**b)** justificarea necesității proiectului

Se dorește valorificarea unui teren aflat în proximitatea centrului orașului Buftea, dar și a Gării Buftea, prin realizarea unui Ansamblu de 19 imobile de locuințe colective și învățământ, drumuri, rețele, bransamente. Funcțiunea terenului a fost schimbată prin PUZ din ZONA A2 – zona comerțului și serviciilor, depozitarii și parcurilor de activități în ZONA rezidențială, servicii, învățământ

**c)** valoarea investiției 9850000euro

**d)** perioada de implementare propusă - 60 luni

**e)** planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului - conform documente atasate, plan situație și încadrare

**f)** o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect

La baza acestui proiect a stat intenția beneficiarilor de a construi o **zona rezidențială** – imobile P+3E+4Er D, învățământ, construire bransamente rețele utilități publice, organizare santier, rețea stradală, amenajare exterioară, organizare de santier, împrejmuire-gard.

Construirea ansamblului rezidențial 19 imobile rezidențiale și grădiniță inclusă în unul din imobile) se va realiza pe baza documentației PUZ aprobate și a certificatului de urbanism nr 96 din data 14.03.2022 emis de Primăria Orașului BUFTEA.

**S teren cuprins în prezentul certificat = 37708mp**

**Nr. cad. 64772**

Terenul care a generat prezenta documentație de urbanism este amplasat în zona de est a localității Buftea, pe str. Santierului nr. 4.

În abordarea lucrării s-au avut în vedere atât respectarea și asumarea condițiilor rezultate din statutul juridic și dreptul constituțional de valorificare a unei proprietăți private, cât



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

si necesitatea promovarii unui amplasament valoros avand in vedere potentialul zonei aflata in plina dezvoltare .

Configuratia spatiala a zonei prevede dezvoltarea pe teren a 19 imobile de locuinte colective si invatamant cu regim de inaltime **P+3E+4Er D**.

**S teren cuprins in prezentul certificat = 37708 mp**

**POT conform PUZ = 30% POT propus = 22%**

**CUT conform PUZ = 1,5 CUT propus = 1,19**

**Regim de inaltime P+3E+4Er D**

**H max = 19m**

**SE VOR CONSTRUI 19 IMOBILE = 6 x TIP A, 6 x TIP B, 6 x TIP C, 1 x TIP D**

### DATE TEHNICE, PARAMETRII URBANISTICI SI CAPACITATI PENTRU IMOBILE-

#### TIP A - 6 IMOBILE A1, A2, A3, A4, A5, A6

**Regim de inaltime P+3E+4Er D**

**H max = 19m**

Suprafata construita imobil tip A	<b>425,00 mp</b>
Suprafata construita desfasurata imobil tip A	<b>2392,00 mp</b>
<b>Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP A X6=</b>	
<b>Total 6 IMOBILE TIP A</b>	<b>14352,00mp</b>

#### SUPRAFETE IMOBIL

S PARTER	425 MP
S ETAJ 1	477 MP
S ETAJ 2	477 MP
S ETAJ 3	477 MP
S ETAJ 4r D	536 MP

Regim de inaltime –

H = max 19 m fata de cota trotuarului de garda imobil

Hcornisa=13.10. fata de cota trotuar de garda imobil

H etaje 3.06 m- h liber-max 2,83-etaje retrase 2,95-h liber max 2,72

amplasament si retrageri conform plan de situatie si PUZ

#### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC TIP A

-3 apartamente de o camera/studio

- 6 apartamente de 2 camere

-12 apartamente de 3 camere

1 apartament de 4 camere

5 apartamente 2, 3 camere

#### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC pe nivel

<b>PARTER</b>	1 apartamente de 4 camere	
	3 apartamente de 3 camere	
	<b>4 unitati</b>	
<b>ETAJE 1-2-3</b>	2 apartamente de 2 camere x3 et	=6 unitati
	3 apartamente de 3 camere x3 et	=9 unitati
	1 apartament de 1 camera x3 et	=3 unitati
	<b>6 unitati x 3</b>	<b>=18 unitati</b>
<b>ETAJ 4 r D</b>	5 apartamente de 2,3 camere	
	<b>5 unitati</b>	

**total apartamente /unitati/ bloc TIP A - 27**

**numar de persoane / bloc TIP A - locuinte - 69 persoane**

**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

## TIP B - 6 IMOBILE B1,B2,B3,B4,B5,B6

### Regim de inaltime P+3E+4Er D

H max = 19m

Suprafata construita imobil tip B1	<b>337,00 mp</b>
Suprafata construita desfasurata imobil tip B1	<b>2304,00 mp</b>
Suprafata construita imobil tip B2,B3,B4,B5,B6	<b>293,00 mp</b>
Suprafata construita desfasurata imobil tip B2,B3,B4,B5,B6	<b>2260,00 mp</b>

### Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP B X6=

**Total 6 IMOBILE TIP B 13604,00mp**

### SUPRAFETE IMOBIL

S PARTER B1	337 MP
S PARTER B2,B3,B4,B5,B6	293 MP
S ETAJ 1 B1,B2,B3,B4,B5,B6	477 MP
S ETAJ 2 B1,B2,B3,B4,B5,B6	477 MP
S ETAJ 3 B1,B2,B3,B4,B5,B6	477 MP
S ETAJ 4r D B1,B2,B3,B4,B5,B6	536 MP

Regim de inaltime –

H = max 19 m fata de cota trotuarului de garda imobil

Hcornisa=13.10. fata de cota trotuar de garda imobil

H etaje 3.06 m- h liber-max 2,83-etaje retrase 2,95-h liber max 2,72

amplasament si retrageri conform plan de situatie si PUZ

### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC TIP B

- 3 apartamente de o camera/studio
- 6 apartamente de 2 camere
- 9 apartamente de 3 camere
- 2 apartament de 4 camere
- 5 apartamente 2, 3 camere

### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC pe nivel

**PARTER 2 apartamente de 4 camere + ADMINISTRATIE SI CAMERA CURATENIE LA IMOBIL B1**

**2 unitati**

**ETAJE 1-2-3 2 apartamente de 2 camere x3 et =6 unitati**

3 apartamente de 3 camere x3 et =9 unitati

1 apartament de 1 camera x3 et =3 unitati

**6 unitati x 3 =18 unitati**

**ETAJ 4 r D-- 5 apartamente de 2,3 camere**

**5 unitati**

**total apartamente/unitati/ bloc TIP A - 25**

**numar de persoane/ bloc TIP B - locuinte - 64 persoane**

## TIP C - 6 IMOBILE C1,C2,C3.C4.C5.C6

### Regim de inaltime P+3E+4Er D

H max = 19m

Suprafata construita imobil tip C	<b>422,00 mp</b>
Suprafata construita desfasurata imobil tip C	<b>2404,00 mp</b>

### Suprafata construita desfasurata IMOBILE TIP C X6=

**Total 6 IMOBILE TIP C 14424,00mp**



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

### SUPRAFETE IMOBIL

S PARTER	422 MP
S ETAJ 1	460 MP
S ETAJ 2	460 MP
S ETAJ 3	460 MP
S ETAJ 4r D	602 MP

Regim de inaltime –

H = max 19 m fata de cota trotuarului de garda imobil

Hcornisa=13.10. fata de cota trotuar de garda imobil

H etaje 3.06 m- h liber-max 2,83-etaje retrase 2,95-h liber max 2,72

amplasament si retrageri conform plan de situatie si PUZ

### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC TIP C

-3 apartamente de o camera/studio

- 9 apartamente de 2 camere

- 9 apartamente de 3 camere

1 apartament de 4 camere

5 apartamente de 2, 3, 4 camere

### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC pe nivel

<u>PARTER</u>	1 apartamente de 4 camere	
	3 apartamente de 3 camere	
	<b>4 unitati</b>	
<u>ETAJE 1-2-3</u>	3 apartamente de 2 camere x3 et	=9 unitati
	2 apartamente de 3 camere x3 et	=6 unitati
	1 apartament de 1 camera – studio x3 et	=3 unitati
	<b>6 unitati x 3</b>	<b>=18 unitati</b>
<u>ETAJ 4 r D</u>	5 apartamente de 2, 3 camere	
	<b>5 unitati</b>	

total apartamente/unitati/ bloc TIP C - 27

numar de persoane/ bloc TIP C - locuinte - 66 persoane

### **TIP D - 6 IMOBILE D-gradinita +apartamente**

Date pentru imobil :

**Regim de inaltime P+3E+4Er D**

**H max = 19m**

Suprafata construita imobil tip D **425,00 mp**

Suprafata construita desfasurata imobil tip D **2392,00 mp**

### SUPRAFETE IMOBIL

S PARTER	425 MP
S ETAJ 1	477 MP
S ETAJ 2	477 MP
S ETAJ 3	477 MP
S ETAJ 4r D	536 MP

Regim de inaltime –

H = max 19 m fata de cota trotuarului de garda imobil

Hcornisa=13.10. fata de cota trotuar de garda imobil

H etaje 3.06 m- h liber-max 2,83-etaje retrase 2,95-h liber max 2,72

amplasament si retrageri conform plan de situatie si PUZ

### TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC TIP D

-3 apartamente de o camera/studio

**ANTE ARH**BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

**- 7 apartamente de 2 camere****-11 apartamente de 3 camere****5 apartamente de 2, 3 camere****total apartamente /unitati/ bloc TIP D- 17****TIPURI DE APARTAMENTE / BLOC pe nivel****PARTER****GRADINITA**

2 Apartamente de 3 cam-

**1 apartament de 2 cam****ETAJE 1-2-3**

2 apartamente de 2 camere x 3 et = 6 unitati

3 apartamente de 3 camere x 3 et = 9 unitati

1 apartament de 1 camera x 3 et = 3 unitati

**6 unitati x 3 =18 unitati****ETAJ 4 r D**

5 apartamente de 2, 3 camere

**5 unitati****total apartamente /unitati/ bloc TIP D- 26****numar de persoane / bloc TIP D - locuinte - 63 persoane**

NR PERSONAL -3 P

GRADINITA 1 GRUPA X 10 COPII=10 COPII

**PARTER GRADINITA****S UTILE**

SALA POLIVALENTA	25.00 MP
SALA DE GRUPA-DORMITOR 10 COPII	21.00 MP
ACCES WINDFANG	9.00 MP
HOL ACCES	14.30 MP
HOL	5.20 MP
HOL ACCES SECUNDAR	3.70 MP
VESTIAR	3,10 MP
CAMERA IZOLARE+WC	5.60 MP
GRUPURI SANITARE	6.40 MP
DUSURI	4.80 MP
GRUP SANITAR PERSOANE CU DIZABILITATI	3.30 MP
BIROU ADMINISTRATIE	7.00 MP
BUCATARIE	4.80 MP
CENTRALA TERMICA	2.50 MP
SUPRAFATA UTILA PARTER GRADINITA	117,70 MP

**SUPRAFATA TOTALA DESFASURATA PARTER GRADINITA 139,00 MP****APARTAMENTE - SPATII DE PARCARE**

CALCUL APARTAMENTE SI NR LOCURI DE PARCARE

IMOBIL TIP A-APARTAMENTE

Nr total APARTAMENTE -27 unitatix 6=162apartamente

IMOBIL TIP B-APARTAMENTE

Nr total APARTAMENTE -25 unitatix6=150 apartamente

IMOBIL TIP C-APARTAMENTE

Nr total APARTAMENTE -27 unitatix 6=162apartamente

IMOBIL TIP D-APARTAMENTE +GRADINITA

Nr total APARTAMENTE -26 apartamente

GRADINITA = 7 LOCURI DE PARCARE

Nr total APARTAMENTE ansamblu=500 apartamente -

Nr locuri parcare necesare asigurate=500x1.5=750

Nr locuri de parcare gradinita=7

**TOTAL ANSAMBLU locuri de parcare apartamente si gradinita =757 loc parcare**



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

### Bilantul teritorial

Bilant teritorial – existent		
	Suprafata ( mp )	Suprafata ( % )
Suprafata teren	37708.00 mp	100.00 %
Spatii construite	0 mp	0 %
Spatii neamenajate/ Curti Constructii	37708 mp	100 %
Spatii verzi	0 mp	0 %
Spatii circulatie	0 mp	0 %
P.O.T. = 0 %		
C.U.T. = 0 ADC / S teren		

Bilant teritorial – propus		
	Suprafata ( mp )	Suprafata ( % )
Suprafata teren	37708.00 mp	100.00 %
Spatii verzi pe teren natural	11312.00 mp	30.00 %
Spatii construite	7309.00 mp	20.00 %
Spatii circulatie	19087.00 mp	50.00 %
P.O.T. = 20.00%		
C.U.T. = 1.05 ADC / S teren		

- **Alimentarea cu apa rece menajera**

Alimentarea cu apa a ansamblului de locuinte colective si servicii -invatamant se va realiza de la reseaua localitatii prin intermediul unui bransament Dn125, pentru un debit de 13.16 l/s sau Dn100 , pentru un debit de 11.91 l/s.

Apa necesara consumului menajer este stocata in rezervor de stocare, cu un volum de 45 m3. Debitul si inaltimea de pompare necesare in cladiri sunt realizate de catre statia de pompare proprie.

Reteaua exterioara de alimentare cu apa este realizata din OL-Zn si este ingropata sub adancimea de inghet. Distributia interioara de apa rece menajera se realizeaza din conducta tip PPR, impreuna cu fittingurile aferente. Conductele interioare sunt protejate cu termoizolatie tip Armaflex sau Climaflex. Piese de trecere de la OL-Zn la metal sunt amplasate in exteriorul cladirilor, la limita lor.

- **Apa calda menajera**

Apa calda menajera este preparata de catre centrala termica a blocurilor si stocata intr-un boiler, pentru fiecare apartament / consumator individual. Este prevazuta cate o centrala termica la fiecare 4 blocuri.

Conductele de apa calda sunt din teava tip PPR cu insertie metalica si se izoleaza cu termoizolatie tip Armaflex sau Tubolit.

- **Canalizare**

Canalizarea incintei se realizeaza in sistem separativ: canalizare menajera (provenita de la grupurile sanitare), canalizare pluviala.

Canalizarea menajera din imobile se realizează din tuburi de polipropilena de canalizare cu mufe de cauciuc, pozate aparent pe traseele verticale din ghene si pe traseu orizontal.

Tuburile si racordurile de canalizare se imbina cu inele de cauciuc, livrate de furnizor.

Apele uzate menajere sunt provenite de la grupurile sanitare. Aceste ape indeplinesc normele NTPA002 si sunt conduse catre reseaua exterioara.





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

Golurile de trecere prin pereții și plansele construcției, se etanșează, conductele și coloanele de apă se montează în tuburi de protecție (mansoane).

Coloanele de canalizare sunt prevăzute cu piese de curățire pentru a asigura intervenția curentă în cazul infundării.

Conductele de canalizare se protejează cu izolație împotriva condensului și a zgomotului.

Pentru a realiza o ventilație corespunzătoare a canalizării, toate coloanele de scurgere se prelungesc de la ultimul obiect sanitar cu coloane de ventilație, care se ridică cu cca. 50 cm deasupra cotei acoperișului, având în capăt căciula de ventilație. Coloanele de canalizare coboară prin ghebele prevăzute în proiectul de arhitectură, sub cota parterului, în colectoare orizontale, acestea ducând apele uzate în exteriorul clădirii la caminele menajere, apoi la rețeaua localității.

La ieșirea conductelor de canalizare în exterior se asigură adâncimea minimă de protecție contra înghețului (cf. STAS 6054 măsurată de la nivelul finit al terenului până la generatoarea superioară a conductei). Conductele amplasate în exteriorul clădirii sunt din PVC-KG.

Apele uzate pluviale sunt colectate de pe terasele clădirilor și din balcoane prin intermediul unui sistem de jgheaburi și burlane și vor fi conduse spre spațiu verde.

Apele pluviale colectate de pe toate strazile din tot ansamblul rezidențial vor fi conduse la strada principală cu ajutorul pantelor strazilor.

Apele pluviale provenite din parcarile înierbate vor fi duce la spațiu verde.

#### **IV.** Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;

- lucrările de demolare au fost deja realizate pe teren în baza Autorizației de Desființare nr 76 din 22.04.2019;

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

- pe amplasamentul în discuție se vor edifica 19 imobile, alei pietonale și carosabile, parcuri, spații verzi, spații de joacă, spații tehnice și spații de depozitare gunoi-platforme conform proiect, faza PUZ, certificat de urbanism și documentație de autorizare

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

Se vor prevedea cai de acces auto și pietonale noi și existente conform plan aprobat PUZ, avize de circulație și documentație de proiectare

- metode folosite în demolare;

Metodele folosite în demolare au fost prezentate în documentația care a însoțit autorizația de desființare aferentă și a respectat normele în vigoare la momentul execuției lucrărilor prevăzute.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Lucrările de desființare au fost terminate în 2019-2020 și au ținut cont de toate elementele legale privind protecția mediului.

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

- eliminarea deșeurilor a fost efectuată la momentul demolării (2019-2020) conform legislației în vigoare, având contracte de prestări servicii și de evacuare a deșeurilor, de toate tipurile, cu firme autorizate să execute acele lucrări, în prezent amplasamentul fiind în conservare de circa 2 ani pentru viitoarele construcții.

#### **V.** Descrierea amplasării proiectului:

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența [Convenției](#) privind evaluarea impactului asupra mediului în



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

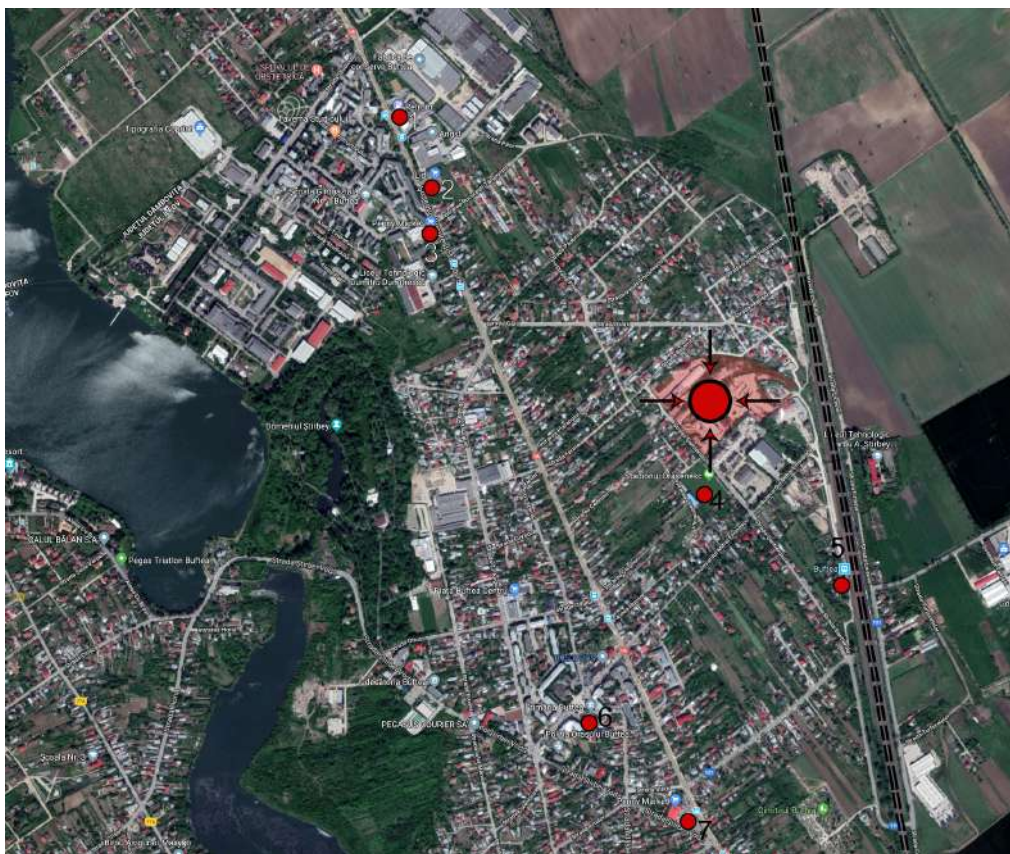
Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin [Legea nr. 22/2001](#), cu completările ulterioare -NU ESTE CAZUL;

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin [Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004](#), cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de [Ordonanța Guvernului nr. 43/2000](#) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare – NU ESTE CAZUL;
- hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:• folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;• politici de zonare și de folosire a terenului;• arealele sensibile;









**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970 – conform Ridicare TOPO atasata documentatiei;

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

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

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

Nu exista surse de poluanți pentru ape, activitatea adaptată fiind locuirea și un spațiu gradinită cu 1 grupă cu max 10 de copii.

Pentru preluarea apelor pluviale, conform avizului RAJA, s-au prevăzut bazine de retenție pentru a prelua, în cazul unor ploii, debitul marit provenit de la rigolele stradale.

Descriere:

Apele se vor deversa în rețeaua stradală din soseaua Santierului conform cu avizele RAJA.

Apa convențională curată care ajunge în bază va fi pompată spre canalizarea exterioară.

Apele pluviale exterioare vor fi preluate cu ajutorul unui sistem de rigole amplasate în zonele carosabile.

Apa care ajunge în rigole este transportată gravitațional în cămine și la final ajunge în bazine de retenție.

Apa stocată în bazinele de retenție va fi evacuată conform cerințelor RAJA.

**b)** protecția aerului: - sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri; - instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Zonele de depozitare gunoieră sunt prevăzute să fie executate, în exteriorul clădirilor, deservind maxim 2 imobile, la nivelul terenului, deschise total sau libere pe 3 părți și acoperite cu copertină din beton la distanțe de min 10 m de clădiri. Spațiul va asigura depozitarea unui număr de 10 pușcile, având fiecare o capacitate de 70 -100 de kg. Zona pușcilor este finisată cu pardoseala de ciment și ciment sclivist pe pereți.

Este prevăzută o instalație de apă pentru curățarea platformei de depozitare și un sifon /receptor racordat la rețeaua menajeră a ansamblului. Gunoiul provenit de la spațiile de locuire, va fi transportat în camera de pușcile în saci din material plastic. Accesul la această încăpere se face direct din exterior.

Se vor folosi pușcile dedicate pentru gunoi diferentiat, pe tipuri de desuri, conform cu noile norme de reciclare și refolosire a materialelor.

Gunoiul ar fi preluat de o firmă autorizată conform contractului încheiat la intervale regulate și la cerere și dus la groapa de gunoi ecologică.

**c)** protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: - sursele de zgomot și de vibrații; - amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nu există surse de zgomot și vibrații în /și în apropierea imobilului de locuit și gradinită.

Funcțiunea imobilului de locuire și gradinită nu produce zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de construcții.

Planșeele din beton armat monolit asigură izolația la zgomote de impact.

Inchiderile exterioare perimetrice asigură protecția la zgomote aeriene.

Instalațiile și echipamentele care urmează să se monteze în imobil sunt silențioase și se încadrează în nivelul de zgomot admis pentru astfel de construcții.

Pe timpul execuției lucrărilor antreprenorul va asigura respectarea normelor de protecție a muncii și a prevederilor normativului de prevenire și stingere a incendiilor pe timpul executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, indicative C300/1994.





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

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

Anvelopanta cladirii, zidariile si tamplariile protejeaza persoanele de radiatiile solare si din natura singurele prezente in /si in apropierea incintei.

**e)** protecția solului și a subsolului: - sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime; - lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

In perioada de constructie nu se vor folosi materiale, substante si tehnologii care sa fie periculoase si nocive pentru sol.

In exploatare nu vor exista generari de substante periculoase si poluanti pentru sol si subsol.

**f)** protecția ecosistemelor terestre și acvatice: - identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect; - lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Terenul nu se afla intr-o arie protejata, din punct de vedere al ecosistemelor terestre si acvatice. In prezent pe teren nu se afla nici o constructie.

In urma construirii ansamblului terenul va fi sistematizat, pentru scurgerea apelor pluviale, va fi amenajat cu teren strat vegetal si vegetatie inalta sau mica pe CCA 30% (-35% )din suprafata terenului conform PUZ si CU.

**g)** protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: - identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele; - lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public

Terenul nu se afla intr-o arie protejata, fiind situat in zona rezidentiala in estul localitatii BUFTEA.

Nu exista obiective de interes public in zona in care se va construi ansamblul de locuit .

**h)** prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea: - lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate; - programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate; - planul de gestionare a deșeurilor

In urma santierului deseurile generate vor fi transportate la groapa de gunoi de catre o firma specializata conform memoriu organizare de santier si contract de salubritate.

Se va avea grija pentru a genera cat mai putine deseuri cu zone speciale de depozitare.

Gunoiul menajer va fi depozitat la parter la nivelul terenului pe o platforma betonata descrisa in memoriu mai sus si va fi gestionat corespunzator de catre o firma specializata.

**i)** gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: - substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse; - modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației

In procesul de constructie si la utilizarea apartamentelor si gradinitei nu se vor genera si utiliza substante toxice si periculoase.

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



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

Amplasamentul studiat se afla pe o fosta baza de productie/ depozitare, care a fost desfiintata conform Autorizatiei de Desfiintare nr 76 din 22.04.2019. Nu sunt afectate resursele naturale, apele si biodiversitatea.

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

- impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate),
- impactul asupra populației adiacente zonei cat si persoanelor care vor locui in ansamblu va fi unul pozitiv – transformarea unei platforme industriale, cat si amenajarea a 30%-35 % spatiu verde si plantat cu pomi ,copaci si arbusti garduri vii si gazon vor imbunatati calitatea vietii si vor crea in timp biodiversitate de specii care se vor aclimatiza .
- conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.
- prezentul amplasament adapostea o platforma industriala dezafectata de circa 15 ani ,care pastra circa 25-30 cladiri si platforme betonate-demolate conform cu Autorizatiei de desfiintare din anul 2019.
- in trecut nu exista nici un habitat natural iar calitatea si regimul cantitativ ala apei al calitatii aerului,terenul ,clima ,vibratiile si zgomotele generate de activitatea industriala pana la dezafectare afectau viata locuitorilor din imediata apropiere a platformei industriale .
- prin natura activitatii trecute erau afectate atat perceptia vizuala ,peisajul urban imediat.
- prin interventia actuala de construire a unui ansamblu de locuinte modern care va beneficia de dotari noi ,materialele noi contemporane cu amprenta zero si cat mai eco-friendly , grija fata de calitatea aerului ,climei a zgomotelor si vibratiilor ,va fi in mod categoric imbunatatita si este importanta si se va incadra in zona construita a orasului Buftea.
- Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
- impactul construirii acetsui ansamblu va fi unul pozitiv ,atat prin prisma activitatii anterioare -industriale-pe acest sit cat si prin dezvoltarea viitoare,ansamblu de locuinte si dotari cu masurile descrise mai sus.
- magnitudinea și complexitatea impactului;
- Nu va avea un impact negativ asupra zonei imediat adiacenta cat si la nivelul orasului**
- probabilitatea impactului;
- Nu exista probabilitate de impact negativ**
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;
- Nu exista**
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;
- Nu este cazul**
- natura transfrontalieră a impactului
- Nu este cazul**

### **VIII.** Prevederi pentru monitorizarea mediului



**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

- 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.

-in timpul perioadei de construire a obiectivelor cu destinatie rezidentiala se vor monitoriza ,conform legii si prevederilor acesteia, elementele posibil poluatoare-zgomot ,praf,elemente in suspensie in aer,cat si a altor elemente ce pot aparea .

-se vor folosi tehnici moderne si rapide de executie cu degajari minime de praf,cu aparate care sa aiba functionarea cu zgomot redus cat si materiale care sa nu degaje pe cat posibil particole daunatoare mediului si vietii in mediul inconjurator.

- Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă

-prin metodele folosite in procesul de constructie se va avea in vedere folosirea de tehnica -aparate ,masini cat si punerea in opera si materiale prietenoase cu mediul si care sa nu influenteze negativ calitatea aerului in zona.

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

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

1. CATEGORIA DE IMPORTANTA A CLADIRILOR: C
2. CLASA DE IMPORTANTA: III
3. GRAD DE REZISTENTA LA FOC: II
4. NIVEL DE STABILITATE LA FOC: II
5. RISC DE INCENDIU: MIC

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

Prezentul proiect a fost realizat conform PUZ HOTARAREA CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUFTEA nr 190 din 21 decembrie 2021 care respecta prevederile legii 50 si a legilor si normativelor de urbanism la nivel de PATJ si PUG Buftea.

**X.** Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- proprietatea este delimitata de alte proprietati si strazi cu gardul existent si portile de acces aferente



**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

-se vor prevedea

Containere pentru depozitarea deseurilor pe tipuri  
Zone pentru depozitat materiale temporare nepoluante  
Zone pentru depozitat temporar materiale rezultate din procedeul de

constructie

Parcari si acces autovehicole pentru santier si angajati  
Locatie amplasare macarale-daca este cazul  
Accese si drumuri  
Organizarea de santier-se vor asigura in cladirea existenta  
- cu birouri ,cabine pentru muncitori,vestiare si wc,sala de mese

- localizarea organizării de șantier;

Intreaga organizare de santier va fi asigurata in incinta proprie

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Impactul asupra mediului vafi mic conform cu masurile descrise mai sus in prezentul memoriu.

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

Nu vor exista poluanti de mediu chimici sau de alta natura in timpul organizarii de santier si executie deoarece materialele folosite vor avea toate clasificarile si vor fi conforme cu prevederile unor produse ecologice

-praful va fi evitat prin spalarea continua si conform nevoilor ,la degajari de praf

- masinile vor fi spalate inainte de intrarea pe drumurile publice , pe platforme betonate , prevazute cu receptor si separare de namol ,si hidrocarburi inainte de deversare in retele publice

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

-se vor prevedea masuri de monitorizare -asigurate de personal si firme calificate pentru controlul emisiilor de poluanti

- se vor asigura suplimentar si de personalul angajat pentru depasiri sau evenimente speciale care ar putea constitui depasiri ale emisiilor de poluanti conform cu reglementarile in vigoare

**XI.** Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției

-amplasamentul va avea functiunea de ansamblu rezidential cu dotari-cai rutiere si cai pietonale si spatii verzi,spatii de joaca ,parcari.

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

-se vor lua masurile legale de asigurare in caz de accidente





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017 CONSTRUIRE 19 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er D SI INVATAMANT

Adresa: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR 4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZE DTAC

-muncitorii vor avea toate analizele si asigurarile de sanatate la zi, firmele subcontractante vor avea conform contractelor asigurate interventia rapida in caz de accidente

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

Se va interveni imediat si eficient cu toate mijloacele asigurate de constructor si firmele subcontractante in cazul de poluări accidentale Nu vor exista poluări accidentale cu materiale periculoase ,acestea nefiind folosite in procesul de construire si executie avand in vedere natura santierului-rezidentiala clasa si categorie aferenta

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

-asa cum am descris la capitolele anterioare pe amplasamentul in cauza se va construi un ansamblu rezidential cu dotari-cai rutiere si cai pietonale si spatii verzi, spatii de joaca ,parcari.

iulie 2022

intocmit,

**SC ANTE ARH SRL**

**arh. Horatiu Antonio Serban**

