

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE (3 blocuri) Ds partial+2E+3Er,  
ZONA SERVICII, COMERT, ZONA ADMINISTRATIVA, INSTITUTII PUBLICE,  
INFRASTRUCTURA, DRUMURI, RETELE EDILITARE, AMENAJARI EXTERIOARE,  
Com. Jilava, nr. cad. 57503, T22, P75, judetul Ilfov.

### II. Titular:

- BEIANU G.R.M. SERV S.R.L.

- adresa poștală;

str. Ion Campineanu nr. 11, UNION INTERNATIONAL BUSINESS CENTER, spatiul 211.12, et. 2

- numărul de telefon, 0727 736 898;

- numele persoanelor de contact: Arh. Sergiu Simion

- administrator; Alon Rosenthal

### III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) Pe terenul studiat se dorește construirea a 3 blocuri cu funcțiunea exclusivă de locuire,  
regimul de înălțime al blocurilor va fi de Ds+P+2E+3Er;

Steren (acte de propr. si masuratori cadastrale) ..... 223 138.00mp

Steren faza 1 (conform CU)..... 20 658.00mp

S construit parter..... 865.20 mp x3 = 2 595.60mp

S desfasurata ..... 4 228.80 mp x3 = 12 686.40mp

Suprafata carosabil(parcaje/circulatii) - 5422.13mp(carosabil)+2451.98mp(parcari) = 7874.11mp

Amenajari exterioare (amenajari+alei pietonale) - 5333.75(alei pietonale)+3315.69mp(terase)

Suprafata spatiu verde teren (faza 1) - 6 638.22m(32.13%)

P.O.T = 1.16% raportat la totalul terenului

C.U.T. = 0.06 raportat la totalul terenului

H max. = +15.50m

Bilant nr. apartamente pe corp de cladire:

Demisol -8 apartamente /parter-10 apartamente / etaj 1- 10 apartament/ etaj 2 - 10 apartamente/ etaj 3  
- 10 apartamente

TOTAL/corp - 48 apartamente (se asigura cate un de parcare pentru fiecare apart.)

TOTAL APARTAMENTE = 144

TOTAL LOCURI DE PARCARE ASIGURATE IN INCINTA = 189

TOTAL NUMAR DE PERSOANE - 279 de persoane

b) Proiectul a fost inițiat în contextual cereri marite de unitati locative si face parte din strategia de dezvoltare a comunei Jilava în concordanta cu strategia Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti;

c) valoarea investiției este în faza 1 de aprox 10 000 000 de lei;

d) După emiterea autorizației de construire perioada de implementare este de 12 luni;

e) atasat prezentei documentatii se vor regasi planse de situatie cat si ilustrari volumetrice;

f) cladirile propuse vor avea forme rectangulare si vor avea structura din beton armat, inchiderile perimetrare se vor realiza din zidarie de caramida ceramica sau BCA, tamplaria va fi din PVC cu geam termoizolant în 3 straturi. Se va realiza o termoizolatie cu vata bazaltica de 15 cm, sigilarea se va face cu tencuiala decorativa pe baza de silicon.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Blocurile propuse se vor racorda la rețelele existente în zona prin extinderea acestora pana la amplasamentul studiat prin grija investitorului si cu suportarea costurilor de catre acesta. În momentul de fata nu exista rețele de apa, canalizare, electrice si de distributie a gazelor naturale.

Reteaua de apa se va extinde din Str. Drumul Bradului pana la amplasament conform avizului consultative Apanova Nr. 92209705 din 08.06.2022, la fel si **reteaua de canalizare.**

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;  
După realizarea construcțiilor se va reface/amenaja amplasamentul prin realizarea de parcaje, spatii verzi si locuri de joaca.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Caile de acces se vor moderniza conform PUZ aprobat cu HCL 5 din 2011

- relația cu alte proiecte existente sau planificate;

În momentul de fata nu exista alte proiecte în zona.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Zona pe care se propune acesta dezvoltare este o zona propusa a fi dezvoltata cu functiune predominant rezidentiala, avand în vedere vecinatatea cu Municipiul Bucuresti iar documentatiile de urbanism aprobate pentru acesta zona sunt în concordanta cu acesta functiune nu se pot propune functiuni alternative sau modificari de functiune pentru aceasta zona, toate functiunile diferite de locuire ce se vor realiza în acesta zona vor fi unele complementare locuirii. În etapa urmatoare de implementare a proiectului se vor realiza spatii comerciale, gradinite si scoli.

- 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);

Nu este cazul

- alte autorizații cerute pentru proiect.

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

In momentul de fata pe teren nu exista constructii edificate.

**V. Descrierea amplasării proiectului:**

- 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, 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; Amplasamentul studiat nu se afla pe Lista Monumentelor Istorice si se afla la o distanta mai mare de de 100m fata de un monument istoric

**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;

Pentru protejarea panzei freatice au fost luate masuri de colectare a apelor meteorice de la nivelul parcajelor, impreuna cu cele de pe constructii si alei, directionarea catre un separator de hidrocarburi ( $Q_{max}=190l/s$ ) amplasat ingropat in exterior, apoi stocate in bazinul de retentie tot ingropat exterior –  $V_{tot}=420mc$ . Apa din acest bazin va fi pompata in reseaua de canalizare, separat fata de reseaua menajera, intr-o retea de ape pluviale, conform protocolului agreat cu operatorul de apa si canalizare.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

Avand in vedere ca se va realiza o retea de canalizare prin extendera retelei existente pentru investitia propusa, nu se vor realiza statii de epurare.

**b) protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

Sursa principala de de poluare a aerului va fi centrala pentru prepararea agentului termic si a apei calde menajere, pentru a diminua impactul asupra calitatii aerului a fost adoptata o solutie centralizata prin realizarea unei singure centrale termice cu combustibil gazos pentru fiecare bloc, iar cosul centralei a fost proiectat sa depaseasca inaltimea constructiei. Pentru a reduce si mai mult impactul negativ asupra aerului au fost propuse si surse alternative de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice) si in masura in care este posibil se va folosi un sistem hibrid pentru asigurarea agentului termic si a apei calde menajere.

- instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Centrala termica va fi pe combustibil gazos, astfel nu se vor genera particule in atmosfera.

**c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații;

Dupa terminare lucrarilor de construire nu vor mai exista zgomote si vibratii.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Nu sunt necesare masuri de protejare împotriva zgomotelor si vibratiilor deoarece in zona nu exista retele majore de transport sau activitati de productie.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații;

Nu exista.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul.

**e) protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;

Singurele surse de poluare pentru sol au fost identificate si izolate.

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Nu sunt areale sensibile in apropierea amplasamentului studiat.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Avand in vedere ca nu au fost identificate monumente ale naturii sau specii pe cale de disparitie in zona studiata nu sunt necesare masuri de protectie.

**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;

Nu este cazul, terenul respectiv și cele cu care se învecinează fiind terenuri libere de construcții.

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

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeurii generate;

În timpul execuției antreprenorul general va fi responsabil cu gestionarea deșeurilor provenite din construirea obiectivului, antreprenorul general își va desemna o persoană responsabilă cu gestionarea deșeurilor rezultate în urma construcției și va lua toate măsurile pentru colectarea selectivă și neutralizarea deșeurilor nereciclabile.

- planul de gestionare a deșeurilor;

În momentul în care se va da în exploatare ansamblul rezidențial asociația de proprietari împreună cu operatorul de salubritate vor stabili modul de colectare a deșeurilor, din această fază au fost proiectate platforme de colectare a deșeurilor ce pot fi modulate după modul de colectare a operatorului de salubritate.

**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.

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.**

Monitorizarile ulterioare ce se impun prezentului proiect se referă la verificarea emisiilor centralei termice, acest lucru se va realiza periodic în funcție de specificațiile producătorului.

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

Nu este cazul.

**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).

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**XII.** Anexe - piese desenate:

1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);
4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

Intocmit

Arh. Vlad CAVARNALI

