

8. Rezumat

Denumirea proiectului: „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E SI BRANSAMENTE UTILITATI”, amplasat pe str. Poștalionului nr. 32-34, Sector 4, București.

Titular: - nume beneficiar: **SC MAREDIAN CONSTRUCT SRL**;

- adresa postala: București, str. Focsani, nr.4, bl. M183, sc.1, et.2, ap.51 - Sector 5, avand CUI RO37114691, nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/2271/2017;

-proiectant general: ORO DESIGN PROIECT SRL - arh. Gilda CIOBOTARASU

Prezentul studiu se refera la posibilitatea de CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE P+4^E situat in București, Strada Poștalionului nr. 32-34, sector 4.

Pentru acest amplasament a fost emis de catre Primaria Sectorului 4 Certificatul de Urbanism Nr. 138 / 79104 din 26.02.2021.

Imobilul este proprietate privata a S.C. MAREDIAN CONSTRUCT SRL, conform CONTRACT VANZARE-CUMPARARE autentificat notarial, si este compus din teren cu S= 401 mp din acte conform Extras de Carte Funciara.

Descrierea proiectului

Se dorește realizarea unei constructii noi cu regim un de inaltime P+4E avand POT max = 45% si CUTmax=2,23, conform PUD aprobat cu HCLS4 nr. 202 din 10.08.2022.

Terenul este partial afectat de circulatiile ce urmeaza a se realiza in zona, respectiv la Nord alinierea fata de viitoarea limita de proprietate dinspre Drumul Dealul Cucului fiind de 5,00 m.

Constructia se adapteaza formei terenului si va avea urmatoarea configurare:

- Spre **NORD** – constructia se va retrage 6,60 m fata de actualul aliniament al parcelei la Drumul Dealul Cucului, respectiv 5,00 m fata de viitorul aliniament la Drumul Dealul Cucului (in momentul in care se va materializa trama stradala);
- Spre **EST** – terenul cu care se invecineaza este liber de constructii, iar cladirea studiata va fi cu calcan spre acest teren;
- Spre **SUD** – cladirea va avea o retragare 2,50 m fata de limita de proprietate ;
- Spre **VEST** – retragerea cladirii studiate fata de limita de proprietate va fi de 3,00 m. Pe terenul de la Vest s-a edificat o constructie P+1E, la distanta de 3,00 m fata de limita de proprietate. Noua cladire are o suprafata construita de circa 110 mp, avand la parter functiune de catering – preparare si distribuire preparate culinare, iar la etaj birourile firmei. Distanta dintre cele doua cladiri va fi de 6,00 m, iar imobilul de locuinte, spre vest va avea ferestre doar de la bucatarii si locul de luat masa. Firma care detine cladirea in curs de executie de pe terenul de la Vest este Green Zone si este o companie specializata in catering de dimensiuni reduse, pentru gradinite. Ingredientele folosite in prepararea mancarurilor sunt foarte hranitoare, esentiale intr-o dieta sanatoasa si saraca in grasimi. Produsele nu

2

se calesc, nu se prajesc, totul se prepara la cuptor, fiert sau la aburi - conform site-ului companiei <https://greenzonecatering.ro/>.

Se dorește realizarea unui imobil cu funcțiunea imobil de locuințe colective dispus pe parter și 4 etaje, având un număr de 12 de apartamente: câte 1 apartament de 2 camere și 2 garsoniere pe fiecare etaj. Toate apartamentele au suprafețe mai mici de 100 mp. La nivelul parterului se va realiza un spațiu pentru administratia imobilului.

Parcarea se va realiza la nivelul parterului și va avea un număr de 12 locuri de parcare. Toate aceste parcuri vor fi destinate apartamentelor.

Parterul cuprinde zona de acces spre etajele superioare (constand în holul de acces cu casa scării și lift) și un spațiu pentru administratia imobilului.

Etajele 1, 2, 3 și 4 vor avea câte 2 garsoniere și un apartament de 2 camere, cu suprafețe mai mici de 100 mp, respectiv 38,30 mp, 37,40 mp pentru suprafețele utile ale garsonierelor și 52,80 mp suprafața utilă a apartamentului de 2 camere. La suprafața utilă a fiecărui apartament se adaugă balcoanele aferente.

La proiectarea apartamentelor s-a ținut cont de solicitările beneficiarului și de asemenea de prevederile Legii 114/1996 – Legea locuinței – referitoare la suprafețele minimale.

Imobilul va fi dotat cu un ascensor de 4 persoane, Tip Schindler 3300.

Scara de evacuare va fi luminată și ventilată natural, cu 2 rampe cu întoarcere la 180 grade și nu va avea trepte balansate.

Parcarea se va realiza în exterior, la nivelul terenului, sub proiecția clădirii și pe terenul rămas liber de construcții, va avea un număr de 12 locuri de parcare, cu accesul carosabil din Drumul Dealul Cucului dar și din Strada Poștalionului, prin drumul de servitute având nr. cadastral 202674. Toate aceste parcuri vor fi destinate apartamentelor.

Spațiul rămas liber de la nivelul solului va fi plantat cu gazon.

Elemente de bilanț teritorial:

A teren = 401 mp

A construită = 178,70 mp

A desfășurată = 810,95 mp

POT = 45 %

CUT = 2,05

Număr apartamente cu suprafața <100 mp = 12

Număr locuri parcare locuințe = 12

Număr locuri parcare realizate = 12

S sp verzi = 118,25 mp = 32,20% (raportat la terenul rămas după materializarea tramei stradale) din care

S sp verzi pe sol = 53,45 mp = 14,55% (raportat la terenul rămas după materializarea tramei stradale)

S terasă înierbată parțial = 64,80 mp = 17,65 %

Număr total de utilizatori = 17 persoane [Numărul maxim simultan de persoane în clădire (compartiment de incendiu) este stabilit, conform notei beneficiarului precum și a planurilor de arhitectură]. Prezenta

permanenta a persoanelor: - permanent, maximul poate fi atins în intervalul orar 18 – 09, având în vedere caracterul de imobil de locuinte colective.

Numarul compartimente de incendiu: Cladirea constituie un compartiment de incendiu, astfel, cu $A_{c\text{comp}} = 178,70\text{m}^2$ și un volum construit $V_{\text{comp}} = 2470\text{ m}^3$;

Constructii si retele pentru utilitati

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate

Constructia va fi prevazuta cu instalatie de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa a obiectivului, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari se realiza la nivelul debitelor maxim/zi, din reseaua de apa oraseneasca existenta. Aceasta va alimenta obiectele sanitare din imobil.

Apa calda menajera se prepara in microcentrala termica proprie fiecarui apartament.

Canalizarea se deverseaza in sistemul de canalizare al zonei, cu descarcare gravitationala a apelor pluviale, tehnologice conventional curate si a apelor menajere, in retelele de canalizare publice.

Surgerea apelor pluviale este asigurata in interiorul incintei.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se realizeaza din reseaua publica, conform proiectului intocmit de Electrica SA. Distributia energiei electrice in interior se realizeaza prin intermediul tablourilor de distributie amplasate la fiecare nivel.

Incalzirea spatiilor se asigura prin intermediul unei centrale termice murale amplasate in bucataria fiecarui apartament. Apa calda menajera va fi preparata de aceeași centrala, locala. In bucatarie, incaperea in care se va monta centrala termica se va monta cate un senzor de CH4 cu detectie de concentratie maxim 2%, care va comanda (inchide) electrovana montata pe conducta de racord exterioara, a gazelor naturale catre arzatoare. Centrala termica si bucataria functionand cu gaze naturale se vor separa cu pereti și planseu rezistente la foc (minimum EI 60) și vor avea asigurata suprafata vitrata necesara, respectiv $0,02\text{ m}^2/\text{m}^3$ incapere.

Instalațiile de utilizare din cladire se alimenteaza cu **gaze naturale** din reseaua de distributie, conform solutiei date de operatorul SD prin acordul de acces. Proiectul de alimentare cu gaze naturale a centralelor termice si a masinilor de gatit se va intocmi de catre firme autorizate.

Ventilarea se face în mod natural prin intermediul ferestrelor. Sunt prevazute instalatii de aer conditionat.

CONDITII OBLIGATORII

În perioada de funcționare

Plantarea de arbori cu înălțime medie si frunziș des (Stejar, Arțar, Castan, Tei etc.) între blocul de locuințe si operatorul economic (in Vestul parcelei) pentru a atenua mirosul si eventualul disconfort.

Printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului, atât în perioada de construcție, cât în perioada de funcționare a imobilului. Pentru a nu depăși limitele admise, societatea care execută lucrările va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea uneltelor și instalațiilor cu atenție, pentru evitarea producerii pulberilor și zgomotelor inutile.

Toate activitățile de încărcare / descărcare a vehiculelor cu materiale vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus, se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Funcționarea imobilului de locuit, precum și circulația din interiorul parcurii să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului din zona de locuit prevăzute în Ord. MS nr. 119 din 2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 - Acustica urbana, unde este normat nivelul de zgomot exterior clădirilor și în STAS 6156 / 86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior. Aceasta condiție se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto de la șoselele din vecinătatea obiectivului).

CONCLUZII

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv luând în calcul date din literatura de specialitate, din legislație, din studii publicate în reviste sau ghiduri de specialitate și unele evaluări din teren.

Amplasarea și folosința obiectivului investigat „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALȚIME P+4E SI BRANSAMENTE UTILITATI”, amplasat pe str. Poștalionului nr. 32-34, Sector 4, București, din punct de vedere al impactului asupra stării de sănătate a populației, nu este influențată de vecinătatea adiacentă investiției, respectiv hala producție catering Green Zone.

În urma cercetării zonei și vecinătăților, pot fi luate în calcul ca potențiali factori ce pot afecta sănătatea populației - **pulberile (PM 2.5 și PM 10)** generate pe perioada construirii obiectivelor descrise în memoriul tehnic de arhitectură și analizate în acest studiu.

Se poate lua în calcul un efect cumulat al traficului auto ce se va dezvolta odată cu punerea în funcțiune a imobilului de locuit. Indicii de hazard calculați (cu date din literatura de specialitate) pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase estimate în zona amplasamentului s-au situat mult sub valoarea I, ceea ce ne arată că nu se ia în calcul probabilitatea unei toxicități potențiale asupra sănătății grupurilor populaționale din perimetrul studiat, a mixturii de poluanți evaluate în contextul traficului din zona și al **traficului din perimetrul obiectivului (ex. CO, SO₂, pulberi în suspensie PM 2,5, PM 10)**.

Conform *studiului de zgomot*, în urma **simulărilor de zgomot efectuate** s-au obținut următoarele valori medii:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_AeqT) la exteriorul locuinței valoarea medie este de 42 dB fără circulație auto și de 49 dB cu circulație auto în perimetrul studiat;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_AeqT) la exteriorul locuinței valoarea medie este de sub 38 dB întrucât atât traficul în zonă cât și activitățile economice își diminuează activitatea;

Studiul de zgomot a fost efectuat cu respectarea prevederilor SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08 valorile determinate au fost încadrate în valorile prag menționate mai sus în condițiile unei surse continue de zgomot. Rezultatele extinse se vor regăsi în anexa studiului.

Lucrările propuse în forma prezentată în memoriul de arhitectura nu vor afecta vecinătățile. Întreprinderea ce se învecinează cu obiectivul studiat nu prezintă un risc de disconfort fonic pentru viitorii locatari ai imobilului. Distanțele actuale față de obiectivul menționat în adresa DSP nr. 35833 din 01.11.2022, referitoare la modul de îndeplinire a cerințelor prevederilor legale în vigoare privind igiena și sănătatea publică a proiectului, și CET Progresu, pot fi menținute fără a prezenta un disconfort sau un pericol pentru sănătatea locuitorilor din zona nou constituită, atâta timp cât agenții economici din zonă respectă condițiile de lucru încadrate în limitele prevăzute de Normele de aplicare ale Ordinului MS nr. 119 din 2014, cu completările și modificări ulterioare precum și autorizațiile de mediu care le reglementează activitatea.

Conform listei de control privind factorii de impact sociali și de sănătate specifici obiectivului rezultă că funcționarea obiectivului NU poate genera riscuri semnificative asupra stării de sănătate a populației din zona studiată în condițiile analizate.

Considerăm ca obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat.

Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit impactul asociat acesteia;

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente reprezintă perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

Având în vedere prevederile documentației tehnice, în condițiile respectării recomandărilor specifice și generale, se apreciază ca nesemnificativ impactul asupra sănătății populației indus de activitatea obiectivului analizat în prezentul studiu.

Răspunderea privind calculele și piesele desenate din memoriul tehnic pentru arhitectura revine integral elaboratorilor acestor documentații, precum și pentru veridicitatea datelor furnizate.

Titularul proiectului va obține toate acordurile și/sau avizele stipulate în certificatul de urbanism. Se vor respecta recomandările cuprinse în avizele și studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea recomandărilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau de disconfort pentru populația expusă, conduce la anularea concluziilor prezentului studiu.

Orice reclamație din partea vecinilor se rezolvă de către beneficiar. Prezentul studiu nu înlocuiește acordul vecinilor. VEST MEDICAL IMPACT SRL nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte.

6

Totodată menționăm faptul că studiile/referatele de evaluarea impactului asupra sănătății populației reprezintă un suport pentru autoritățile locale, pentru a lua deciziile cele mai bune pentru populația pe care o reprezintă și a stabili strategiile de dezvoltare și amenajare a zonelor în vederea îmbunătățirii calității vieții populației din punct de vedere social, administrativ și al stării de sănătate.

Coordonator colectiv interdisciplinar
Dr. Muntean Calin

