

IX. REZUMAT

Beneficiar: LUTHER IMOBILIARE S.R.L. C.U.I.: 36120954 J2016007340401, Sector 1, Șoseaua Orhideelor, Nr. 46, Ap. Lot 2, Pavilion Administrativ, Parter, Camera 15, București

Obiectiv de investiție: „MODIFICĂRI DE TEMĂ ÎN TIMPUL EXECUȚIEI LA LUCRĂRILE AFERENTE AC NR. 193/77846 DIN 05.09.2023 „CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME VARIABIL 2S+P+5E-12E CU FUNCȚIUNE MULTIFUNCȚIONALĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, AGREMENT, LOISIR, SPAȚII TEHNICE, AFERENTE, PARCAJ SUBTERAN, POST TRAFU” ÎNCEPUTE ÎN BAZA AC NR. 300/1619903/03.07.2018”, situat în sector 1, șoseaua Orhideelor, nr. 46, municipiul București

Amplasamentul obiectivului studiat este situat în Sector 1, Șoseaua Orhideelor nr. 46, municipiul București.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București și are o suprafață de 10467 mp din acte și 10486 din măsurători. Pe teren se află în prezent mai multe corpuri de clădire aflate în diferite faze de execuție, respectiv: clădirea multifuncțională 2S+P+5E-12E (care face obiectul prezentului studiu), precum și clădiri monument istoric care se mențin și se reconvertesc - Clădirea „Orzăria” (C6, S+P+4E, cod LMI 1612 B-II-a-B-19313.01), Clădirea „Mălăria” (C2, S+P+5E, cod LMI 1613 B-II-a-B-19313.02), Pavilionul Administrativ (C4) și Fațada Monument (C10). Corpurile menționate provin dintr-un fost imobil industrial și nu sunt propuse spre desființare.

Conform certificatului de urbanism, terenul identificat cu N.C. 261840, este proprietatea beneficiarului S.C. LUTHER IMOBILIARE S.R.L..

Situația existentă: teren intravilan și construcții edificate.

Situația propusă: Modificări de temă în timpul execuției la lucrările aferente AC nr. 193/77846 din 05.09.2023 „Construire clădire cu regim de înălțime variabil 2S+P+5E-12E cu funcțiune multifuncțională: locuințe colective, comerț, servicii, agrement, loisir, spații tehnice aferente, parcaj subteran, post trafo” începute în baza Autorizației de Construire nr. 300/1619903/03.07.2018.

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona M1, subzonă mixtă situată în zonă protejată.

Pentru acest amplasament a fost aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 177/31.05.2013 P.U.Z. „Șos. Orhideelor nr. 46”. Indicatori urbanistici avizați: POT max=70%, CUT max=3,0, RH max=P+14E.

Lucrările au fost începute în baza Autorizației de Construire nr. 300/1619903 din 03.07.2018 și continuate prin AC nr. 193/77846 din 05.09.2023.

Beneficiarul propune, la solicitarea sa de optimizare a fluxurilor funcționale și de adaptare a soluțiilor de compartimentări interioare la cerințele actuale identificate în piața imobiliară din București, o serie de modificări de temă în timpul executării lucrărilor de construire, față de lucrările aferente A.C. nr. 193/77846 din 05.09.2023, începute inițial cu A.C. nr. 300/1619903 din 03.07.2018, după cum urmează:

- La nivelul etajelor superioare E1-E11 duplex se propun modificări ale compartimentărilor interioare nestructurale, respectiv uniri ale apartamentelor proiectate inițial, în vederea obținerii unor unități locative cu suprafețe mai generoase;
- La nivelul etajului E1 (cota finit +3,90) se propun închiderile ochiurilor de placă dintre axele L-K/1-5, K/J'/3-4, I-H/1-5 (goluri proiectate inițial pentru spații comerciale cu înălțime dublă la parter, la care beneficiarul renunță); pe zona fostelor supante se vor amenaja 5 apartamente noi (3 apartamente în corpul A/Scara 1 și 2 apartamente în corpul B/Scara 2); noile suprafețe se adaugă la calculul C.U.T.;
- Astfel, numărul de apartamente proiectat inițial (187 apartamente) se reduce la 160 apartamente;
- La nivelul parterului sunt propuse recompartimentări interioare ale pereților nestructurali; parterul își păstrează caracterul comercial/office-birouri, cu 5 spații distincte, din care 3 zone de birouri cu diferite suprafețe și 2 zone de spații comerciale; se renunță la funcțiunea de alimentație publică propusă inițial, aceasta fiind înlocuită cu spații de birouri;
- Ajustări locale la nivelul anvelopei exterioare (goluri de tâmplărie, închideri, finisaje) conform planurilor propuse, inclusiv realizarea unei sere de vară pe terasa apartamentului A806 (etaj 8), prin închideri cu tâmplării similare celor folosite în restul proiectului;
- Prelungirea traseului liftului până la nivelul subsolului 2 (fără intervenții asupra structurii de rezistență, puțul fiind executat cu bașă în radierul general);
- Ajustarea parametrilor adăpostului de protecție civilă, cu necesarul de spațiu calculat în conformitate cu prevederile NP 021 – „Norme tehnice privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă în subsolul construcțiilor noi”;
- Coordonarea planului de situație general, cu reconfigurarea geometrică a spațiilor verzi, fără diminuarea suprafeței spațiilor verzi avizate anterior prin Decizia etapei de încadrare nr. 14 din 07.02.2018;
- Realizarea a 2 pergole/poduri verzi spre limita de vest a imobilului, din confecții metalice, peste drumul de acces către subsol, cu înălțime liberă de trecere de min. 4,20 m, substrat vegetal de min. 50 cm, dispuse la o distanță de min. 60 cm față de limita de proprietate, în conformitate cu prevederile Codului civil; accesul va fi restricționat exclusiv pentru mentenanță;
- Transformarea scărilor principale (Scara 1, Scara 2) din scări cu 3 rampe în scări cu 2 rampe, prin închiderea ochiurilor de placă propuse inițial pentru sistemele de ventilație destinate spațiilor de alimentație publică de la parter.

Modificările de temă propuse vor respecta prevederile documentațiilor tehnice, ale acordurilor și avizelor reluate prin C.U. nr. 348/193131 din 11.08.2025, fără afectarea structurii de rezistență și a stabilității construcției, așa cum reiese și din expertiza tehnică.

Compartimentare funcțională

Din punct de vedere volumetric, clădirea este de tip bară, cu regim de înălțime variabil între 2S+P+5E (spre strada Fluviului) și 2S+P+12E (11E în regim duplex), H_{max} = 44 m (de la carosabil) spre Șoseaua Orhideelor, având zona centrală cu un regim de

înălțime de 2S+P+9E. Construcția se amplasează pe aliniament la strada Fluviului, specifică zonei, cu un corp de clădire cu regim de înălțime 2S+P+5E, similar clădirilor învecinate.

Clădirea este împărțită în două tronsoane, din punct de vedere structural și funcțional:

- Tronsonul Sud/Scara 1 – regim de înălțime variabil: 2S+P+5E adiacent străzii Fluviului / 2S+P+12E (11E în regim duplex), Hmax = 44 m / 2S+P+9E spre rostul structural;
- Tronsonul Nord/Scara 2 – regim de înălțime variabil: 2S+P+9E în zona adiacentă rostului / 2S+P+12E (11E în regim duplex), Hmax = 44 m spre Șoseaua Orhideelor.

Cele două tronsoane compun un singur volum cu regim de înălțime variabil. Clădirea va avea o structură de beton și va fi echipată cu toate instalațiile electrice, sanitare, termice și de ventilare specifice funcțiunilor propuse.

Bilanț teritorial

Suprafața terenului (N.C. 261840) = 10.467 mp (conform acte);

Suprafața construită desfășurată a clădirii multifuncționale (calculată conform definiției C.U.T. din Legea 350/2001) = 17.447,18 mp, defalcată pe niveluri astfel:

Nivel	Acd – CUT (mp)	Nivel	Acd – CUT (mp)
Parter	1.793,00	Etaj 7	1.243,52
Etaj 1	1.636,00	Etaj 8	1.198,06
Etaj 2	1.636,00	Etaj 9	1.188,00
Etaj 3	1.636,00	Etaj 10	901,00
Etaj 4	1.636,00	Etaj 11 Duplex 1	858,76
Etaj 5	1.610,00	Etaj 11 Duplex 2	685,85
Etaj 6	1.424,99	TOTAL	17.447,18

Bilanțul general C.U.T. la nivelul numărului cadastral N.C. 261840 se recalculează cu următoarele suprafețe:

- Clădire Multifuncțională 2S+P+5E-12E (11E duplex) – 17.447,18 mp;
- Mălțăria (261840-C2, S+P+5E) – 7.387,00 mp;
- Pavilion Administrativ (261840-C4) – 3.159,00 mp;
- Orzăria (261840-C6, S+P+4E) – 2.679,45 mp (relevu situație existentă);
- Fațada Monument (261840-C10) – 44,00 mp.

Total suprafață construită desfășurată propusă = 30.716,63 mp. Suprafața maximă construibilă conform C.U.T. maxim = 10.467 mp × 3 = 31.401 mp.

Indicator	Valoare
POT maxim (PUZ H.C.G.M.B. 177/31.05.2013)	70%
POT propus	40,52%
CUT maxim (PUZ H.C.G.M.B. 177/31.05.2013)	3,00
CUT propus	2,93
H maxim	44,00 m
Regim de înălțime	2S+P+5E-12E (11E duplex)

Se vor respecta coeficienții urbanistici maximali, POT max 70%, CUT max 3 și Hmax = 44 m, așa cum sunt aceștia definiți în P.U.Z. „Șos. Orhideelor nr. 46”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 177/31.05.2013, la care se face referire și în C.U. nr. 348/193131 din 11.08.2025.

Categoria de importanță – „C” (construcție de importanță normală), conform HGR 766/1997.

Clasa de importanță – „II”, conform P100/2013.

Gradul de rezistență la foc – II / nivelul II de stabilitate la incendiu, clădirea având risc mic de incendiu și formând 3 compartimente de incendiu, conform Normativului P118-99.

Compartimentare funcțională

Clădirea analizată (clădire cu funcțiuni mixte) are următoarele funcțiuni, procentual din aria desfășurată a clădirii:

Funcțiune	Pondere din aria desfășurată
Locuințe	59,87%
Birouri	5,66%
Servicii și spații comerciale	0,40%
Parcare / tehnic	34,07%

Principalele destinații ale încăperilor și ale spațiilor aferente construcției:

- Subsol 2 (cota -6,31): parcare 176 de locuri (din care 26 aferente extinderii parcajului Mălțărie și 15 locuri în adăpostul de protecție civilă utilizat ca parcare pe timp de pace, Au = 469,15 mp); grupuri sanitare uscate aferente adăpostului de protecție civilă; bazin de retenție ape pluviale; gospodărie de apă pentru consum menajer; noduri de circulație 1 și 2 (scări de evacuare + ascensoare); rezervor apă incendiu sprinklere dezvoltat pe două niveluri (100 mc) și stație pompe incendiu sprinklere (dispuse în extinderea de parcaj aferentă Mălțăriei);
- Subsol 1 (cota -3,33): parcare (12 locuri + 16 locuri în compartimentele 1 și 2 de incendiu; 119 locuri în compartimentul 3, din care 25 aferente extinderii parcajului Mălțărie); camera de colectare deșeuri Corp A; camera de colectare deșeuri Corp B; posturile de transformare (1 de joasă tensiune și 2 de medie tensiune) și camera TEG; camera pompe incendiu drenare cu acces direct din exterior;
- Parter: 5 spații distincte comerciale/birouri (3 zone de birouri și 2 zone de spații comerciale), hol de legătură și noduri de circulație verticală; înălțimea liberă minimă la parter este de 3,30 m;
- Etajele 1-11 duplex: apartamente cu una, două, trei, patru sau cinci camere (garsoniere, apartamente cu 2 și 3 camere pe etajele curente, apartamente tip duplex la ultimele niveluri); înălțimea liberă minimă pentru zona de locuințe este de 2,65 m; numărul maxim de utilizatori pe fiecare etaj/scară nu va depăși 50 de persoane cumulate. Capacitatea totală a clădirii este de 160 de apartamente.

Accesuri și parcaje

Accesele auto și pietonale se realizează atât din strada Fluviului, cât și dinspre Șoseaua Orhideelor. Accesul autovehiculelor la nivelul subsolurilor se realizează printr-un drum de acces cu sens unic prevăzut pe latura de vest a numărului cadastral studiat, cu cota finită de -3,30/-3,33, racordat la strada Fluviului (acces parcare) și la Șoseaua Orhideelor (evacuare parcare) prin rampe conform NP 24/22 (rampe auto cu pante de 12% și 14,5%). Accesul auto la nivelul piațetei se realizează printr-o rampă auto dinspre Șoseaua Orhideelor, prevăzută cu semafor.

Accesul utilizatorilor la etajele cu apartamente se realizează dinspre fațada Est, prin cele două noduri de circulație (Corp A/Scara 1 și Corp B/Scara 2), cu distribuție orizontală prin coridoare. Pe rampa de acces auto dinspre str. Fluviului sunt prevăzute și scări pietonale.

Necesarul de parcări a fost calculat în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, în baza căruia au fost obținute: Aviz favorabil CTC nr. 5380 din 03.04.2019 privind accesele; Aviz favorabil CTC nr. 5379 din 09.04.2019; Aviz favorabil Brigada Rutieră nr. 3426.454/SSR/BS/12.04.2019. Necesarul rezultat este de 226 locuri de parcare, defalcat astfel:

Categorie	Necesar parcări
Apartamente (160 apartamente + 20% vizitatori) – cf. art. 5.3 H.C.G.M.B. 66/2006	192 parcări
Parter birouri + comercial (inclusiv 20% vizitatori) – cf. art. 6.1 H.C.G.M.B. 66/2006	34 parcări
TOTAL	226 parcări

Locurile de parcare sunt asigurate în parcajul subteran pe două niveluri (subsol 1 și subsol 2), la care se adaugă locuri de parcare la sol (42 de locuri, conform planului de situație).

Spații verzi și plantate. Loc de joacă pentru copii

Prin modificarea de temă se asigură un minim de 27,70% spații verzi, conform avizului APM (Decizia etapei de încadrare nr. 14 din 07.02.2018). Spațiile verzi sunt de două categorii: spații verzi de adâncime (la sol) și spații verzi amenajate peste terase (cu substrat vegetal de 50 cm adâncime). Reconfigurarea geometrică a spațiilor verzi se realizează fără diminuarea suprafeței spațiilor verzi avizate anterior.

În noua platformă configurată între clădirea nouă și clădirile Orzăriei și Pavilionului Administrativ sunt propuse amenajări peisagere care înglobează alei carosabile/pietonale, locuri de joacă pentru copii și spații verzi, conform planului de situație. Fosta zonă a parcajului aferent clădirii Mălțăriei devine, în noua configurație, zonă de spații verzi cu substrat vegetal de mare adâncime.

La nivelul piațetei se va amenaja o platformă destinată locurilor de joacă pentru copii, conform normelor de igienă referitoare la zonele de locuit descrise în OMS 119/2014, zonă care va fi îngrădită și prevăzută cu pardoseli tip antitraumă, în conformitate cu prevederile legale.

Amenajarea peisageră va face obiectul unui proiect de specialitate.

Vecinătăți

Conform planului de amplasament și documentației depuse, obiectivul studiat are următoarele vecinătăți:

- **NORD:** șoseaua Orhideelor situată la cca 4.5 m față de limita amplasamentului și la cca 7.5 m de clădirea studiată; Pasajul Basarab situat la 13.5 m față de limita amplasamentului și la distanță de cca 17.5 m față de clădirea studiată; spațiu comercial situat la cca 49 m de limita amplasamentului și la cca 57 m de clădirea studiată;
- **EST:** locuință P+1 situată la distanța de cca 5 m de limita amplasamentului și la distanță de 9,15 m de clădirea studiată; imobil industrial orzărie S+P+4E situat la distanță de 31.4 m față de clădirea studiată; birouri/alimentație pavilion administrativ 2S+P+3E situat la cca 28 m de clădirea studiată; pavilion administrativ S_{parțial}+P+1+M situat la cca 66 m față de clădirea studiată; imobil industrial mălțarie S+P+5E situată la cca 111 m față de clădirea studiată; centru comercial Kaufland situat la cca 8 m față de limita amplasamentului și la cca 62 m față de clădirea studiată;
- **SUD:** strada Fluviului situată la cca 2.30 m față de limita amplasamentului; locuințe P situate la cca 10.50 m și cca 15.50 m față de limita amplasamentului și la distanță de 11.05 m respectiv 17 m față de clădirea studiată; locuință P+1 situată la distanță de cca 14.50 m față de limita amplasamentului și la distanță de 15.65 m față de clădirea studiată; clădirea birouri P+5 situată la distanță de cca 18.70 m față de limita amplasamentului și la distanță de cca 20 m față de clădirea studiată; locuință P+5 situată la distanță de cca 21.50 m față de limita amplasamentului și la distanță de cca 26.50 m față de clădirea studiată;
- **VEST:** locuință P situată la 4.30 m față de limita amplasamentului și la distanță de 11.25 m față de clădirea studiată; locuință P+1 situată la distanță de cca 5 m față de limita amplasamentului și la distanță de 12.45 m față de clădirea studiată; magazie P situată la distanță de 9.25 m față de limita amplasamentului și la distanță de 20.95 m față de clădirea studiată; magazie P situată la limita amplasamentului și la distanță de 9.7 m față de clădirea studiată; garaj P situat la cca 2.80 m față de limita amplasamentului și la distanță de 8.85 m față de clădirea studiată.

Accesul pietonal și auto pe amplasament se va realiza atât din Șoseaua Orhideelor dispusă la Nord cât și din strada Fluviului dispusă la Sud.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente față de vecinătăți pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă, prin aplicarea măsurilor prevăzute.

Evaluarea impactului a fost realizată printr-un studiu care a analizat potențialii factori de risc din mediu precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative.

Impactul asupra factorilor de mediu determinanți ai sănătății

Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației a analizat impactul proiectului asupra factorilor de mediu care ar putea influența starea de sănătate și confortul populației rezidente, măsurile propuse pentru minimalizarea efectelor negative și accentuarea efectelor pozitive ale realizării și funcționării obiectivului precum și impactul asupra determinantilor sănătății.

Considerăm că activitățile desfășurate în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă. Totodată, vecinătățile nu vor exercita un impact negativ asupra sănătății și confortului populației de pe amplasamentul propus.

Realizarea și funcționarea imobilului propus nu generează un impact semnificativ asupra factorilor de mediu determinanți ai sănătății populației, în condițiile respectării măsurilor tehnice și organizatorice prevăzute prin proiect și a reglementărilor în vigoare.

În etapa de construire, influențele asupra calității aerului, solului și nivelului de zgomot vor avea caracter temporar și de intensitate redusă, fiind generate în principal de activitatea utilajelor, transportul materialelor și lucrările de execuție. Aceste efecte vor fi limitate prin măsuri specifice de reducere a prafului, gestionare corespunzătoare a deșeurilor și organizare adecvată a șantierului.

În etapa de funcționare, factorii de mediu potențial influențați sunt reprezentați de traficul auto din vecinătate și cel aferent parcărilor, activitățile specifice locuirii și gestionarea deșeurilor menajere. Prin soluțiile constructive adoptate, prin racordarea la utilități publice și prin asigurarea unei gestionări corespunzătoare a deșeurilor, nu se estimează depășiri ale valorilor limită pentru poluanți și nici efecte semnificative asupra sănătății populației.

În ansamblu, proiectul contribuie la îmbunătățirea calității mediului urban prin înlocuirea unor construcții degradate cu un fond construit nou, eficient și racordat la infrastructura edilitară existentă.

Amplasamentul este situat într-o zonă urbană consolidată, cu funcțiuni mixte (M2 conform P.U.Z. „Șos. Orhideelor nr. 46”), în vecinătatea Pasajului Basarab, beneficiind de acces la infrastructura rutieră majoră și la rețelele edilitare existente. În vecinătate sunt prezente funcțiuni specifice zonelor urbane mixte – locuințe colective, clădiri de birouri, spații comerciale (inclusiv un supermarket) și trafic rutier intens – care pot genera ocazional disconfort (în principal fonic). Aceste funcțiuni există independent de implementarea investiției propuse.

Pentru clădirea propusă, impactul generat de funcțiunile existente din vecinătate se manifestă în special prin disconfortul fonic asociat traficului rutier (Pasajul Basarab și Șos. Orhideelor), sursa acustică dominantă a zonei. Prin soluțiile constructive adoptate – compartimentare adecvată, tâmplărie cu performanțe ridicate de izolare fonică (geam cu $R_w + C_{tr} = 35$ dB) și fațadă ventilată cu vată bazaltică, precum și o organizare funcțională

corespunzătoare – potențialul disconfort pentru viitorii utilizatori se reduce semnificativ, asigurându-se încadrarea în limitele de zgomot interior prevăzute de legislația sanitară.

Impactul direct asupra populației din zonă poate apărea doar accidental, în special în perioada de execuție, în contextul transportului și manevrării materialelor și utilajelor. Pentru reducerea riscurilor și a efectelor negative asupra populației și sănătății umane, personalul implicat va fi instruit privind respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă, prevenirea accidentelor și aplicarea măsurilor de protecție a factorilor de mediu.

Obiectivul de investiție va genera următoarele tipuri de impact:

- impact pozitiv direct asupra zonei studiate și a viitorilor locatari, prin realizarea unor locuințe noi (160 de apartamente) și a unor spații de birouri și comerț, într-o zonă dotată cu utilități și infrastructură existentă;
- impact pozitiv indirect, prin valorificarea eficientă a terenului, îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei și menținerea și punerea în valoare a corpurilor monument istoric existente pe amplasament;
- impact negativ direct și indirect, temporar și limitat la perioada de execuție a lucrărilor.

Lucrările care fac obiectul prezentului studiu nu constituie o sursă semnificativă de disconfort pentru așezările umane, atât din punct de vedere al poluării aerului, cât și al nivelului de zgomot, în condițiile respectării măsurilor prevăzute prin proiect.

Conform studiului de însorire elaborat de SC TECON SRL, amplasarea și volumetria clădirii propuse sunt compatibile cu contextul construit existent, iar impactul asupra însoririi vecinătăților este redus, controlat și nesemnificativ la nivelul ansamblului analizat. Conform simulărilor realizate pentru solstițiul de iarnă, proiectul nu afectează în mod semnificativ condițiile de iluminare naturală și însorire ale locuințelor învecinate și respectă cerința privind asigurarea duratei minime de însorire de 1 oră și 30 de minute pentru încăperile de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate, prevăzută de Ordinul M.S. nr. 119/2014, art. 3 alin. (1), completat prin Ordinul M.S. nr. 994/2018.

Se recomandă ca pe fațadele umbrite ale clădirii propuse să fie poziționate încăperi anexă ale funcțiunii de locuire (bucătărie, baie, cămară etc.), casa scării și alte spații anexă ale apartamentelor (uscătorie, spații de depozitare – boxe), astfel încât încăperile de locuit principale să beneficieze de condiții optime de iluminare naturală și însorire.

Pentru asigurarea siguranței la incendiu vor fi prevăzute toate instalațiile și echipamentele necesare, conform reglementărilor în vigoare: instalații de stingere (sprinklere, drencere, hidranți interiori și exteriori), stingătoare portabile, ventilație de desfumare, iluminat de siguranță și sisteme de semnalizare și detecție a incendiilor.

În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții:

Condiții și recomandări

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere.

Pentru realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Activitatea de pe amplasament trebuie să se desfășoare cu asigurarea și implementarea tuturor măsurilor de reducere a impactului asupra fiecărui factor de mediu, așa cum au fost propuse în prezentul studiu.

Se propun diferite măsuri pentru minimizarea și/sau evitarea potențialelor impacturi asupra mediului. Măsurile generale de reducere includ conformarea cu reglementările naționale și europene și respectarea prevederilor planurilor și programelor locale, regionale și naționale, care au legătură cu acest proiect.

Măsuri propuse pentru minimizarea impactului asupra aerului

Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant trebuie să nu depășească valorile limită, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 - privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12574/87- privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosferă "Aer din zonele protejate".

Beneficiarul proiectului se va asigura că toate operațiile desfășurate pe amplasament se realizează astfel încât emisiile generate să nu conducă la deteriorarea calității aerului dincolo de limitele amplasamentului.

În perioada de construire vor fi respectate următoarele măsuri:

- se vor folosi vehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO); autovehiculele folosite vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă;
- transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăstierii acestora;
- se va alege traseul cel mai scurt între locul de asigurare al materiilor prime și locul de punere în operă;
- nu se va părăsi incinta organizării de șantier cu roțile autovehiculelor și/sau caroseria murdară;
- se vor folosi plase de reținere a particulelor de praf rezultate în urma operațiunilor de execuție și se va practica stropirea cu apă;
- se va realiza umectarea suprafețelor de lucru și a căilor de circulație, după caz, pentru limitarea emisiilor de praf generate de lucrările de execuție;
- se va asigura funcționarea motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametrii normali (evitarea exceselor de viteză și încărcătură);
- verificarea stării tehnice a utilajelor și echipamentelor, respectarea graficului de întreținere, reparații curente și capitale;

- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel prin folosirea plaselor de protecție care vor împrejmuie zona de lucru;
- în etapa de șantier, pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se va avea în vedere stropirea suprafețelor de teren la zi și curățirea corespunzătoare a mijloacelor de transport la ieșirea din șantier;
- se va întocmi și respecta graficul de execuție a lucrărilor cu luarea în considerație a condițiilor locale și a condițiilor meteorologice;
- se va asigura restricționarea vitezei de circulație a autovehiculelor în corelare cu factorii locali;
- se va menține ordinea și curățenia în incintă și în zona limitrofă obiectivului;
- activitățile care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic sau se va proceda la umectarea suprafețelor sau luarea altor măsuri (ex. împrejmuire cu panouri, perdele antipraf, acoperirea solului decopertat și depozitat temporar, etc.) în vederea reducerii dispersiei pulberilor în suspensie în atmosferă;
- pe toată perioada realizării lucrărilor de realizare a investiției vor fi respectate prevederile STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate ale aerului din zonele protejate în ceea ce privește pulberile.

În perioada de funcționare a obiectivului se vor avea în vedere următoarele:

- exploatarea imobilului în conformitate cu destinația aprobată prin proiect, respectiv locuire colectivă;
- efectuarea activităților de transport, manipulare, pregătire deșeuri strict în spațiile special destinate și cu autovehicule/echipamente/utilaje adecvate;
- platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amenajată la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor vor fi situate la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- utilizarea exclusivă a locurilor de parcare amenajate în incintă, pentru evitarea blocării căilor de acces și a generării unor situații care pot afecta confortul locatarilor și al vecinătăților;
- parcare subterană amenajată pe amplasament va fi proiectată astfel încât accesul și zonele de circulație ale autovehiculelor să fie organizate pentru a preveni pătrunderea gazelor de eșapament în spațiile de locuit, menținând distanța și etanșeitatea corespunzătoare față de ferestrele și încăperile ocupate de populație;
- se va asigura întreținerea periodică a parcajelor și a zonelor exterioare prin măturare, spălare și îndepărtarea materialelor sau resturilor care pot genera praf, pentru a reduce emisiile de particule în aer și a menține calitatea corespunzătoare a aerului ambiental;
- respectarea traseelor de circulație în interiorul incintei și parcării, astfel încât, să se reducă timpul de manevră pentru parcare propriu-zisă cu diminuarea a noxelor rezultate din gazele de eșapament și deci o diminuare a poluării din surse mobile;

- asigurarea întreținerii periodice a centralelor termice individuale pe gaze naturale și efectuarea reviziilor tehnice obligatorii;
- se vor respecta normele de prevenire și stingere a incendiilor, prin întreținerea periodică a instalației electrice de iluminat și forță, și manipularea cu precauție a substanțelor de curățire;
- menținerea în stare corespunzătoare de funcționare a instalațiilor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică;
- colectarea selectivă a deșeurilor municipale în recipiente adecvați și depozitarea acestora exclusiv în spațiul special amenajat;
- evacuarea periodică a deșeurilor prin intermediul unui operator autorizat de salubritate, astfel încât să fie prevenite acumulările de deșeuri și apariția mirosurilor neplăcute;
- igienizarea periodică a spațiului destinat colectării deșeurilor și a recipientelor utilizate;
- menținerea curățeniei în spațiile comune, pe căile de acces, în parcuri și în zonele verzi aferente imobilului;
- se recomandă optimizarea circulației auto în incintă, reducerea timpilor de staționare cu motorul pornit și utilizarea vehiculelor cu emisii reduse, pentru limitarea emisiilor de NO_x;
- întreținerea și completarea vegetației amenajate pe amplasament, contribuind la îmbunătățirea microclimatului și la reducerea dispersiei pulberilor.

Încălzirea spațiilor se va realiza centralizat, prin intermediul unei instalații termice proprii pe combustibil gazos (gaze naturale). Aceasta este formată din baterii de microcentrale murale în condensatie, cu tiraj forțat, montate în cascadă, dotate cu preselector hidraulic (butelie de egalizare a presiunii). Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul kiturilor proprii orizontale/verticale tip ventuză (Ø100/Ø150 mm), confecționate din materiale incombustibile clasa A1(Co).

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre în instalațiile de încălzire, ventilare și canalizare și posibilitatea de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Pentru satisfacerea condiției tehnice referitoare la igiena aerului, în interiorul clădirii se va asigura ventilația naturală prin ochiurile mobile din tâmplăriile exterioare, iar cea artificială prin instalații de ventilație.

Titularul de activitate este responsabil de gestionarea oricăror situații, pentru a nu se crea disconfort vecinilor.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale mirosuri, praf, fum a obiectivului studiat, care afectează locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Terenul liber din jurul construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platformă betonată, drum sau acces pietonal, se va amenaja ca spațiu verde, prin înierbare, plantare de pomi și arbuști decorativi, cu rol de protecție și ambient.

Funcționarea obiectivului studiat se va realiza în așa fel încât emisiile de poluanți determinate de acesta (inclusiv de substanțe generatoare de mirosuri obiectionale) să nu determine afectarea sănătății populației din teritoriile protejate (zonele de locuit etc.) din zona de influență a obiectivului propus, să nu producă disconfort acestei populații și să nu depășească concentrațiile maxime admise pentru acești poluanți prevăzute în normativele/standardele în vigoare în factorul de mediu aer.

Având în vedere modul de organizare al parcarilor și al căii de acces, se recomandă ca laturile parcarii orientate spre vecinătăți să fie amenajate cu panouri fonoabsorbante transparente, cu o înălțime suficientă pentru a funcționa ca barieră împotriva zgomotului și noxelor provenite de la autovehiculele viitorilor locatari, fără a umbri locuințele.

Măsurile propuse pentru minimizarea impactului asupra apelor, solului și subsolului în perioada de construire

Se va evita poluarea apelor prin scurgeri de carburanți, uleiuri de la utilaje. Scurgerile de ulei sau alți carburanți sunt controlate de constructor prin procedurile interne ale acestuia. În general, se urmărește ca utilajele să fie în bună stare de funcționare. Schimburile de ulei nu se fac în amplasament.

Operațiile de întreținere și reparație a utilajelor și echipamentelor vor fi realizate în atelier/locații cu dotări adecvate.

Se vor înlătura toate materialele sau depunerile din zona canalizărilor pentru a se evita obturarea acestora.

Depozitarea materialelor de construcție se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Refacerea suprafețelor verzi afectate temporar de lucrări, dacă va fi cazul, se va realiza prin refacerea stratului vegetal și reamenajarea peisagistică.

Alimentarea cu carburanți a utilajelor și mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate.

Se va asigura controlul strict al transportului materialelor de construcții cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu.

Se va evita poluarea solului prin scurgeri de carburanți provenite de la utilajele și mijloacele auto utilizate în șantier. Eliminarea eventualelor deversări accidentale revine în totalitate executantului, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate.

Deșeurile rezultate din lucrările de desfacere și reconfigurare, vor fi depozitate separat și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

Depozitarea stocurilor de materiale de construcții se va face în spații special amenajate, îngrădite, în șantier.

După realizarea investiției, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

Constructorul va asigura:

- utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului;
- depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate;
- strângerea materialelor folosite după terminarea lucrărilor și transportarea acestora la sediul prestatorului;
- eliberarea terenului de materiale care pot să degradeze sau să polueze zona;
- limitarea deplasării echipelor și echipamentului numai pe căile de acces aprobate;
- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor;
- este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop;
- orice eveniment de mediu apărut din vina executantului în timpul lucrării va fi anunțat imediat beneficiarul iar înlăturarea efectelor se va face pe cheltuiala executantului lucrării.

În timpul funcționării

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului, care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus. Aceasta sursă va asigura debitul necesar pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Calitatea apei potabile trebuie să îndeplinească cerințele actelor normative europene și românești (Directiva EU nr. 2184/2020 privind calitatea apei destinate consumului uman; Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 63 din 25 ianuarie 2023).

Cerința privind igiena evacuării reziduurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu prezinte posibilitatea scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

În prevederea diminuării încărcării apelor uzate menajere cu poluanți, se vor utiliza produse biodegradabile, existente pe piață într-o largă varietate, de asemenea, pentru a minimiza încărcarea apelor rezultate în urma igienizării spațiilor de depozitare/ tehnice, se va utiliza ca tehnologie de curățare inițial aspirarea spațiilor și apoi spălarea acestora.

Asigurarea funcționării corespunzătoare a rețelelor de canalizare menajeră și pluvială, pentru prevenirea infiltrării apelor uzate în sol și subsol, reprezintă o măsură importantă pe întreaga durată de exploatare a obiectivului.

Întreținerea periodică a instalațiilor sanitare interioare se va realiza în mod constant, pentru evitarea scurgerilor accidentale și a oricăror posibile infiltrații în elementele de construcție sau în teren.

Întreținerea platformelor de parcare și a acceselor auto va fi realizată periodic, pentru prevenirea scurgerilor accidentale de hidrocarburi în sol și evitarea acumulărilor de poluanți.

Utilizarea responsabilă a substanțelor de curățenie în spațiile comune se va face cu respectarea instrucțiunilor de utilizare, iar evacuarea apelor rezultate va fi controlată, fără afectarea solului sau subsolului.

Se recomandă monitorizarea periodică a instalațiilor tehnico-edilitare pentru prevenirea oricăror infiltrații în sol și subsol și pentru menținerea funcționării în condiții de siguranță a întregului ansamblu.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare publică a municipiului prin intermediul unui cămin de racord. În incintă, rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere este complet separată de rețeaua de canalizare pluvială, formând un sistem separativ.

Apele pluviale de pe acoperișuri și de pe terasele circulabile vor fi colectate și evacuate prin curgere liberă către rețeaua exterioară de canalizare aferentă clădirii. Evacuarea se va realiza prin intermediul jgheaburilor și burlanelor. Pentru a proteja rețeaua publică pe timp de ploaie, sistemul prevede un bazin de retenție a apelor pluviale, acestea fiind stocate temporar și pompate către rețeaua stradală în timpul nopții, când aceasta este mai puțin solicitată.

Valorile maxime admise ale indicatorilor de calitate a apei evacuate sunt stabilite în conformitate cu NTPA 002, HG 188/2002 completată și modificată cu HG 352/2005. Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (R1), privind protecția mediului și Legea 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare.

Deșeurile sunt depozitate temporar în condiții igienice corespunzătoare, fără impact vizual asupra clădirii, și sunt preluate periodic de către firme autorizate, în baza contractelor încheiate. Eliminarea și valorificarea acestora se realizează cu respectarea prevederilor Legii nr. 17/2023 prin care a fost aprobată Ordonanța de Urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, precum și a ierarhiei deșeurilor stabilite de legislația națională și europeană, inclusiv Directiva 2008/98/CE privind deșeurile.

Totodată, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, o gestionare necorespunzătoare poate genera riscuri asupra sănătății umane și a mediului, prin contaminarea solului, a resurselor de apă sau prin emisia de substanțe nocive în atmosferă. Deșeurile se vor colecta selectiv, se vor stoca temporar în zone special destinate și care respectă normele legale în vigoare, iar la intervale stabilite sau ori de câte ori este necesar se vor elimina prin servicii specializate la depozitele de deșeuri corespunzătoare fiecărei clase.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor.

Colectarea temporară a deșeurilor se face în camere închise, special amenajate la subsolul 1, separate pe corpuri și funcțiuni: cameră de colectare deșeuri pentru Corp A, cameră de colectare deșeuri pentru Corp B și cameră de colectare a deșeurilor pentru spațiile comerciale/birouri de la parter. Camerele sunt dotate cu europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale. Accesul pentru evacuare se realizează din drumul de incintă. Evacuarea se face periodic, prin intermediul unui operator autorizat de salubritate, limitând disconfortul olfactiv, impactul vizual și riscul de acces al animalelor.

Menținerea în stare igienică a spațiului închis destinat depozitării deșeurilor se va realiza prin curățare, spălare și dezinfectare periodică, astfel încât să fie eliminate riscurile de contaminare și disconfort.

În faza de funcționare nu se preconizează utilizarea unor cantități semnificative de substanțe periculoase care să genereze un impact asupra apei, solului sau subsolului, cu respectarea condițiilor normale de exploatare.

Prin implementarea măsurilor menționate, impactul asupra solului, subsolului și apelor va fi redus la un nivel nesemnificativ, atât în perioada de execuție, cât și în etapa de funcționare a ansamblului rezidențial cu regim de înălțime 2S+P+5E-12E, asigurând protecția sănătății populației din zonă și menținerea condițiilor de igienă și siguranță.

Măsurile propuse pentru minimizarea impactului produs de zgomot și vibrații

În perioada de construire

Pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 08:00-18:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

Se va avea în vedere eșalonarea lucrărilor pentru evitarea suprapunerii surselor de zgomot.

Organizarea șantierului se va realiza astfel încât echipamentele zgomotoase să fie amplasate cât mai departe de limitele proprietății.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului. Se va respecta întreținerea corespunzătoare a utilajelor pentru prevenirea zgomotelor suplimentare cauzate de uzură.

De asemenea, utilajele folosite trebuie să respecte Hotărârea 1756/2006, privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor. Potrivit acesteia, utilajele folosite trebuie să aibă aplicat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul european de conformitate CE însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore.

Zgomotul și vibrațiile vor fi la un nivel cât mai mic posibil și se vor lua măsuri pentru izolarea lor pentru a nu afecta cetățenii din imobilele învecinate sau de pe stradă.

Utilajele în repaus vor avea motoarele oprite. Limitarea staționării autovehiculelor cu motoarele pornite în incintă.

Transportul materialelor se va realiza pe traseele aprobate, evitând, pe cât posibil, intervalele de trafic intens.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate perceput de către ocupanții clădirii, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă.

Criterii parametri și niveluri de performanță cu privire la asigurarea ambianței acustice în interiorul încăperilor - nivel de zgomot echivalent interior (limite admisibile) datorat unor surse de zgomot exterioare unităților funcționale: 30 dB(A) ± 5 dB(A) (în plus ziua, în minus noaptea). În cazul spațiilor ce necesită instalații de ventilare se admite ca nivelul de zgomot interior să fie depășit cu încă max. 5 unități față de cel menționat mai sus.

Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementărilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum:

- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșelor;
- izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;
- izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune;
- separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare); izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare;
- prevederea de echipamente dinamice (pompe ventilatoare, compresoare) cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.

Dimensionarea instalațiilor se va realiza pentru viteze de circulație a fluidelor situate între limitele care nu produc zgomote.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea obiectivului se vor alege astfel încât să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

În timpul funcționării

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident.

Pentru a nu se depăși nivelul de zgomot prevăzut în normele legale, se pot lua măsuri suplimentare de atenuare a propagării undelor sonore către vecinătăți și să se evite staționarea autovehiculelor cu motorul pornit.

Zgomotele din perioada de funcționare a obiectivului propus se vor încadra în limitele admise, conform legislației actuale.

Pentru închiderile clădirilor propuse (pereți, tâmplărie) se vor utiliza doar materiale care vor asigura o bună fonoizolație (de ex. ferestre termopan tripan cu grad ridicat de fonoizolare).

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate perceput de către ocupanții clădirii, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă.

Se va folosi tâmplărie exterioară din profile de aluminiu cu rupere de punte termică și panouri vitrate tip termopan cu eficiență energetică ridicată – geamuri termoizolante (6 mm securizat la exterior, coating SKN176 II pe fața 2 – 16 mm argon – geam interior 4.4.2 laminat float la interior), cu izolare termică ridicată $\leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ și izolare fonică de min. 35 dB în vederea asigurării limitei de zgomot în interiorul locuințelor.

Se va asigura o izolație corespunzătoare la zgomot și vibrații, prin folosirea de echipamente performante, astfel încât să nu fie depășite normele în vigoare.

Se vor utiliza echipamente cu nivel de putere sonoră redus la funcționare, se va realiza amplasarea agregatelor frigorifice (prin intermediul unor amortizoare de cauciuc) pe fundații separate, rezemate la rândul lor pe suporturi din materiale antivibrație (plută sau cauciuc), dimensionate în mod corespunzător, în funcție de caracteristicile agregatelor; va fi împiedicată transmiterea vibrațiilor provocate de echipamentele în mișcare (compresoare, motoare electrice, ventilatoare) prin izolarea la vibrații din fabrică a elementelor în mișcare utilizând sisteme antivibrante (arcuri, suporturi cauciuc); vitezele fluidelor în elementele de instalații (conducte, tubulaturi de ventilație) se vor încadra în vitezele recomandate în normativele de specialitate.

Amplasamentul nu va produce zgomote sau vibrații care să depășească limita admisă în zonă. Zgomotele produse de autovehiculele locatarilor și de activitățile specifice obiectivului vor fi temporare, nu se vor produce în același timp, vor avea o durată scurtă, astfel încât efectul lor nu afectează zona în care este amplasat obiectivul.

Se vor evita activitățile potențial generatoare de zgomot care să interfereze cu odihna locuitorilor din zona învecinată.

Se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

În condițiile unei bune gestionări a activității desfășurate pe amplasament, obiectivul nu va genera disconfort fonic. Se va limita nivelul sonor în exteriorul clădirii în special în perioada orelor de odihnă.

Conform Ordinului MS 119 din 2014 modificat și completat de Ord. MS nr. 1257/2023 nivelul acustic echivalent continuu, măsurat în exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime de sol, nu ar trebui să depășească 50-55 dB(A), ziua, motiv pentru care se vor lua măsuri în vederea menținerii nivelelor de zgomot aferente activităților obiectivului, sub limita maximă admisă. În timpul nopții (orele 23:00-7:00), limita admisă de zgomot este de 40-45dB(A), fapt pentru care se vor evita activitățile generatoare de zgomot.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 referitor la Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu completările

și modificările ulterioare și ale Legii 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, cu modificările ulterioare Legea 11/2020.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Această recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zonă (ex. trafic auto).

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

În condițiile unei bune gestionări a activității desfășurate pe amplasament, obiectivul nu va genera disconfort fonic. Se va limita nivelul sonor în exteriorul clădirii în special în perioada orelor de odihnă.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunea propusă, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Creșterea numărului de locuri de parcare la finalizarea proiectului de investiții, poate conduce la o creștere a nivelului de zgomot cauzat de traficul rutier, cu influențe minore pentru receptorii apropiați zonei de parcare.

Episoade acute de zgomot pot apărea în situații de parcare concomitentă a mai multor autovehicule în incintă, precum și datorită altor activități specifice de exploatare, însă acestea vor avea un caracter punctual, se vor manifesta pe perioade scurte de timp și nu vor genera un impact fonic semnificativ pe termen lung.

În condițiile în care, sursele potențiale generatoare de zgomot (cumulate), identificate prin: traficul auto, activitățile desfășurate în cadrul obiectivului, se vor produce în perioade diferite de timp, considerăm că zgomotul produs se va putea încadra în norme.

Nivelul de zgomot și ambianța acustică interioară vor respecta criteriile și nivelurile de performanță prevăzute în NP057-2002.

Se recomandă utilizarea unor echipamente cu nivel de zgomot redus (de ex. max. 61- 63 dBA).

Suplimentar, în situația apariției unor sesizări din partea populației și a confirmării, prin măsurători realizate de către laboratoare acreditate, a unor depășiri ale nivelurilor admise de zgomot, se vor implementa măsuri suplimentare de reducere a impactului fonic generat de traficul auto din zona parcarilor, constând în optimizarea circulațiilor interne pentru evitarea aglomerărilor, limitarea timpilor de staționare cu motorul pornit și optimizarea circulațiilor interne.

Prin proiect, în completarea locurilor de parcare și a circulațiilor auto/pietonale, vor fi integrate spații verzi complementare, cu rol peisagistic și de protecție fonică, amplasate astfel încât să contribuie la creșterea confortului urban și la diminuarea

impactului asupra vecinătăților, fără a obtura sau a umbri ferestrele locuințelor din vecinătate.

Având în vedere modul de organizare al parcarilor și căii de acces se recomandă ca laturile parcarii, spre vecinătăți să se amenajeze cu panouri fonoabsorbante transparente, cu o înălțime suficientă încât să funcționeze ca o barieră împotriva zgomotului provenit de la autovehiculele viitorilor locatari, fără a umbri locuințele.

Suplimentar, dacă va fi necesar, pentru reducerea disconfortului luminos generat de farurile autovehiculelor în timpul manevrelor de parcare și circulație, se recomandă utilizarea de panouri cu tratament anti-orbire (anti-glare) sau ecrane cu suprafață difuză, precum și orientarea și organizarea fluxurilor auto astfel încât fasciculele luminoase să nu fie dirijate direct către ferestrele locuințelor învecinate.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

Dacă se vor emite noi certificate de urbanism în zonă, în funcție de specificul fiecărui obiectiv, DSP județeană va stabili necesitatea evaluării impactului asupra sănătății populației, în funcție de natura fiecărui obiectiv. La delimitarea în teren a zonei de protecție sanitară se va ține cont de elementele existente (drumuri, cursuri de apă permanente sau temporare, zone de vegetație permanentă etc.).

Concluzii

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului conform adresei DSP București și a prevederilor Ordinului M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de funcționarea obiectivului studiat, în condiții normale de funcționare.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele față de vecinătăți pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă, prin aplicarea măsurilor prevăzute.

Evaluarea impactului a fost realizată printr-un studiu care a analizat potențialii factori de risc din mediu precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative.

Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant trebuie să nu depășească valorile limită, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 -

privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12574/87- privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosferă "Aer din zonele protejate".

Impactul activităților desfășurate pe amplasament asupra calității aerului atmosferic și supra sănătății populației va fi nesemnificativ, cu condiția implementării măsurilor de reducere a emisiilor și încadrării acestora în limitele admise pentru poluanții specifici. În etapele de demolare, construire și funcționare, eventualele efecte potențiale asupra populației vor avea caracter temporar și de intensitate redusă, fără a genera riscuri semnificative pentru starea de sănătate a locuitorilor din zonă.

Prin respectarea tuturor măsurilor prevăzute în etapa de construire a obiectivului, precum și a cerințelor din domeniul protecției mediului și al securității și sănătății în muncă, riscul producerii unor poluări accidentale cu impact semnificativ asupra apelor și solului este redus și poate fi prevenit.

Funcțiunile obiectivului studiat nu generează un impact semnificativ asupra solului și apelor subterane, cu condiția respectării tehnologiilor de execuție și exploatare specifice, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare și cu implementarea măsurilor tehnice și operaționale corespunzătoare funcțiunii propuse.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Această recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zonă (ex. trafic auto).

Conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, nivelul de zgomot din zonele de locuit trebuie să se încadreze în limitele admise pentru protecția sănătății populației. În acest sens, activitățile desfășurate în cadrul imobilului și utilizarea parcarilor aferente nu trebuie să genereze niveluri de zgomot care să depășească valorile admise la receptorii sensibili. Pentru menținerea unui climat acustic corespunzător, se recomandă utilizarea și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor și echipamentelor, gestionarea adecvată a circulației auto în incintă și respectarea normelor de conviețuire specifice zonelor rezidențiale, astfel încât confortul acustic al locatarilor și al vecinătăților să nu fie afectat.

Disconfortul produs de zgomot este în esență un concept simplu deoarece acesta poate fi definit doar subiectiv. Disconfortul produs de zgomot, descris sau raportat, este clar influențat de numeroși factori "non acustici" precum factori personali și/sau factori care țin de atitudine și de situație, care se adaugă la contribuția zgomotului per se.

În perioada lucrărilor de construire, impactul asupra așezărilor umane din vecinătate va fi redus și temporar, fiind generat în principal de zgomotul utilajelor și echipamentelor de șantier, de traficul aferent transportului materialelor și de pulberile rezultate din activitățile de execuție. Pentru limitarea disconfortului, lucrările vor fi desfășurate exclusiv pe timpul zilei, cu respectarea orelor legale de odihnă ale populației. Totodată, nivelul pulberilor va fi redus prin stropirea periodică a zonelor de lucru și a căilor de acces, precum și prin menținerea acestora într-o stare corespunzătoare de curățenie.

Conform studiului de însorire elaborat de SC TECON SRL, amplasarea și volumetria clădirii propuse sunt compatibile cu contextul construit existent, iar impactul asupra însoririi vecinătăților este redus, controlat și nesemnificativ la nivelul ansamblului analizat. Conform simulărilor realizate pentru solstițiul de iarnă, proiectul nu afectează în mod semnificativ condițiile de iluminare naturală și însorire ale locuințelor învecinate și respectă cerința privind asigurarea duratei minime de însorire de 1 oră și 30 de minute pentru încăperile de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate, prevăzută de Ordinul M.S. nr. 119/2014, art. 3 alin. (1), completat prin Ordinul M.S. nr. 994/2018.

Încăperile pentru care nu se asigură însorirea se vor folosi pentru activități care nu necesită lumină naturală, cum ar fi depozitarea echipamentelor tehnice sau instalarea unor echipamente sensibile la lumină.

Prin realizarea investiției propuse și prin aplicarea măsurilor prevăzute pentru prevenirea și diminuarea impactului asupra factorilor de mediu, se apreciază că efectele asupra calității vieții populației vor fi nesemnificative pe perioada execuției și pozitive pe termen lung, prin îmbunătățirea fondului construit, valorificarea terenului și asigurarea unor condiții moderne de locuire.

Prin soluțiile constructive și tehnice propuse, proiectul asigură respectarea cerințelor de securitate la incendiu, limitând riscul de izbucnire și propagare a focului.

Expertiza tehnică confirmă că lucrările aferente modificării de temă (recompartimentări interioare nestructurale, uniri de apartamente, închiderea unor ochiuri de placă) și pot fi realizate în condiții de siguranță, **fără a afecta rezistența, stabilitatea și durabilitatea** construcției și nici integritatea structurală

Se impune dezvoltarea economică a activității pe criterii ecologice, pe baza unui plan de dezvoltare durabilă în vederea asigurării protecției așezărilor umane.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că, în condițiile respectării proiectului și a recomandărilor din avizele și studiile de specialitate, impactul generat de vecinătățile obiectivului de investiție va fi nesemnificativ și nu va afecta în mod negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor, iar activitățile desfășurate în cadrul acestui obiectiv nu vor influența negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm că obiectivul de investiție: **„MODIFICĂRI DE TEMĂ ÎN TIMPUL EXECUȚIEI LA LUCRĂRILE AFERENTE AC NR. 193/77846 DIN 05.09.2023 „CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME VARIABIL 2S+P+5E-12E CU FUNCȚIUNE MULTIFUNCȚIONALĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, AGREMENT, LOISIR, SPAȚII TEHNICE, AFERENTE, PARCAJ SUBTERAN, POST TRAFO” ÎNCEPUTE ÎN BAZA AC NR. 300/1619903/03.07.2018”, situat în sector 1, șoseaua Orhideelor, nr. 46, municipiul București** poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Elaborator,
Dr. Chirilă Ioan
Medic Primar Igienă
Doctor în Medicină

