

IX. REZUMAT

Beneficiar: S.C. DIB COM INTER S.R.L. CUI: 11225050, Sectorul 1, Bulevardul Poligrafiei, Nr. 69, Etaj 5, Municipiul București

Obiectiv de investiție: „RECONFORMARE VOLUMETRICĂ CONSTÂND ÎN SUPRAETAJAREA CU UN NIVEL A CONSTRUCȚIEI 2S+P+2E+E3-9r, REZULTÂND O CLĂDIRE CU REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME 2S+P+2E+E3-10r CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI PARTER MIXT, PRECUM ȘI LUCRĂRI CONEXE CONSTÂND ÎN MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, ÎN BAZA ART.2 ALIN.4, LIT.A1 DIN LEGEA NR. 50/1991, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII, REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ART.66 DIN NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII NR.50/1991, APROBATE PRIN ORDINUL MDRL NR. 839/2009”, situat în Sectorul 2, Șoseaua Colentina, nr. 46, municipiul București

Amplasamentul obiectivului studiat este situat în Sectorul 2, Șoseaua Colentina, nr. 46, municipiul București.

Terenul identificat cu nr. cadastral 239924 București Sectorul 2, are suprafața de 1453 mp din acte și 1455 mp din măsurători și se află în intravilan. Pe amplasament se află edificată construcția C1 - 2S+P+2E+E3-9r cu suprafața construită la sol 470 mp.

Conform extrasului de carte funciară cu nr. 239924, terenul este proprietatea privată a S.C. DIB COM INTER S.R.L..

Folosință actuală: locuire funcțiuni mixte.

Categorie de folosință teren: curți-construcții.

Utilizarea funcțională a imobilului este subzona M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime mare și foarte mare, cu accente înalte.

Conform certificatului de urbanism se notează acordul proprietarului tabular privind ocuparea și traversarea imobilului de rețeaua publică de canalizare, rețeaua publică de apă potabilă cu zona de protecție sanitară aferentă, în favoarea Apa Nova București SA. Se notează actualizarea datelor tehnice și a referatului de admitere în vederea intabulării dreptului de suprafață, uz, servitute de trecere pe o suprafață de 268,0 mp.

Imobilul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ „Zone Construite Protejate” aprobat prin HCGMB nr. 279/21.12.2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul MC nr. 2828/2015, sau în zona de protecție a acestora.

Imobilul este situat în:

- zona de interes a serviciilor de telecomunicații speciale (S.T.S.) prin excavări ale terenurilor și prin edificarea unor construcții cu $H > 10$ m;
- zonă cu servituți aeronautice civile – zona de referință III, în care este necesară obținerea avizului AACR pentru înălțimi mai mari de 30 m față de cota aerodromului (85,95 m);

- zonă cu servituți aeronautice civile – zona de protecție MSSR MOD S BUCUREȘTI;
- zona de protecție aferentă unei magistrale de apă potabilă-apeduct.

Imobilul identificat cu nr. cadastral 239924, este compus din teren în suprafață de 1453 mp, și clădirea edificată pe acesta. Clădirea C1 are suprafața construită la sol de 470 mp, destinația imobil locuințe cu regim de înălțime 2S (2S+P+2E+E3-9r la final) edificată în anul 2026. Imobilul are suprafața construită desfășurată subteran de 1774.10 mp, suprafața construită desfășurată suprateran de 4965.22 mp la final.

Amplasamentul se află în proprietatea societatea S.C. DIB COM INTER S.R.L..

Beneficiarul dorește obținerea Autorizației de Construire pentru modificarea de temă pentru autorizația de construire veche, nr. 194/28.04.2023, pentru proiectul „reconformare volumetrică constând în supraetajarea cu un nivel al construcției 2S+P+2E+E3-9R, rezultând o clădire cu regim final de înălțime 2S+P+2E+E3-10R cu destinația de locuințe colective și parter mixt, precum și lucrări conexe constând în modificări interioare și exterioare” pe terenul amplasat în șoseaua Colentina nr. 46.

Se propune modificarea soluției tehnice autorizată prin vechile autorizații de construcții, constând în supraetajarea cu un nivel al clădirii, recompartimentarea unor apartamente și modificări la nivelul fațadei.

Modificări propuse:

- Parter: modificare poziție accese spații birouri și modificare panouri vitrate fațadă;
- Etaje 1-8:
 - recompartimentare apartamente;
 - modificare balcoane, extindere balcoane pe partea de Nord și Vest.
- Etaj 9:
 - re poziționare centrală termică la etajul 10;
 - recompartimentare nivel în două apartamente;
 - modificare balcoane, extindere balcoane pe partea de Nord și Vest.
- Etaj 10:
 - supraetajare cu un nivel ce conține două apartamente;
 - centrala termică re poziționată de la etajul 9.
- Modificări la nivelul fațadei.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indicatori urbanistici

- Suprafață teren: 1453 mp;
- Suprafață construită parter: 470.02 mp;
- Suprafață desfășurată suprateran fără terase și spații tehnice: 5285.33 mp;
- Suprafață desfășurată suprateran cu terase și spații tehnice: 6802.42 mp;
- Regim de înălțime: 2S+P+5E+E6+10Er;
- Înălțime maximă: 37,35 m;
- **P.O.T propus (raportat la suprafață parter): 32.34%;**
- **P.O.T propus (raportat la suprafață etaj 1): 40.10 %;**
- **C.U.T propus: 3.63.**

Bilanț teritorial (situație propusă)

Funcțiune	Suprafață utilă totală	Suprafață construită	Suprafață utilă terasă
Total suprafața birouri	309,23	354,35	
Total suprafața spații comune (suprateran)	548,34	734,95	14,21
Total suprafața desfășurată suprateran pt. calcul CUT (fără c.t. fără terase)	5281,64		
Total suprafață construită desfășurată suprateran (-terase)	5323,31		
Total suprafață construită desfășurată suprateran (+terase)	6798,73		
Total suprafețe construite desfășurate (+subsoluri -terase)	7097,71		
Total suprafețe construite desfășurate (+subsoluri +terase)	8573,13		
Total suprafețe construite balcoane/ terase	1475,42		
Total suprafețe utile camere de locuit/ nr. camere	2257,92		161

Suprafețe autorizate prin A.C. NR.55 din 05.02.2025

S teren	1453.00 mp
S construită subsol 2	887.20 mp
S construită subsol 1	887.20 mp
S construită parter	470.02 mp
S construită etaj 1	580.97 mp
S construită etaj 1 (+ balcoane/terase)	643.85 mp
S construită etaj 2	580.97 mp
S construită etaj 2 (+ balcoane/terase)	643.85 mp
S construită etaj 3 si 5	566.28 mp
S construită etaj 3 si 5 (+ balcoane/terase)	643.81 mp
S construită etaj 4	566.28 mp
S construită etaj 4 (+ balcoane /terase)	643.81 mp
S construită etaj 6	437.21 mp
S construită etaj 6 (+ balcoane/terase)	642.81 mp
S construită etaj 7	438.50 mp
S construită etaj 7 (+ balcoane/terase)	499.43 mp
S construită etaj 8	438.50 mp
S construită etaj 8 (+ balcoane/terase)	499.43 mp
S construită etaj 9	359.78 mp
S construită etaj 9 (+ balcoane /terase)	499.17 mp
S construită etaj 10 (+ c.t.)	
S construită etaj 10 (fără c.t.)	
S construită etaj 10 (+ balcoane /terase)	

S construită desfășurată suprateană (fără terase/ balcoane + c.t.)	5 003.58 mp
S construită desfășurată suprateană (fără terase/ balcoane, c.t. pt. calcul CUT)	4 965.22 mp
S construită desfășurată suprateană (+terase/ balcoane + c.t.)	5 828.78 mp
S construită totală terase/balcoane	825.20 mp
S construită desfășurată subteran	1 774.40 mp
S construită desfășurată supratean (fără terase/ balcoane + c.t.)+ subteran	6 777.98 mp
S construită desfășurată supratean (+terase/ balcoane + c.t.)+ subteran	7 603.18 mp
Regim de înălțime	2s+p+5e+e6-9er
H max. în planul fațadei	21.00 m
H max. construcție	32.85 m
S spațiu verde total	435.9 mp (30.00%)
S spațiu verde pe sol natural	290.60 (20.00%)
S spațiu verde peste subsol	145.30 mp (10.00%)
S alei circulații/ platforme	547.08 mp
P.O.T. propus (raportat la suprafață parter)	32.34%
P.O.T. propus (raportat la suprafață etaj 1)	40.10 %
C.U.T. propus	3.42
Numărul unităților locative	57 apartamente
S utilă birouri	287.38 mp
Necesar locuri de parcare apartamente	60
Necesar locuri de parcare birouri	5
Total necesar locuri de parcare	65
Nr. Locuri de parcare asigurate	66 din care: ▪ 24 la parter (8 în sistem klaus și 16 simple) ▪ 24 locuri subsol 1 ▪ 18 la subsol 2

Suprafețe propuse prin noul proiect:

S teren	1453.00 mp
S construită subsol 2	887.20 mp
S construită subsol 1	887.20 mp
S construită parter	470.02 mp
S construită etaj 1	580.97 mp

S construită etaj 1 (+ balcoane/terase)	703.65 mp
S construită etaj 2	580.97 mp
S construită etaj 2 (+ balcoane/terase)	703.65 mp
S construită etaj 3 și 5	566.12 mp
S construită etaj 3 și 5 (+ balcoane/terase)	707.79 mp
S construită etaj 4	566.12 mp
S construită etaj 4 (+ balcoane /terase)	707.79 mp
S construită etaj 6	437.18 mp
S construită etaj 6 (+ balcoane /terase)	702.71 mp
S construită etaj 7	428.09 mp
S construită etaj 7 (+ balcoane /terase)	548.06 mp
S construită etaj 8	428.09 mp
S construită etaj 8 (+ balcoane /terase)	548.06 mp
S construită etaj 9	343.81 mp
S construită etaj 9 (+ balcoane /terase)	545.33 mp
S construită etaj 10 (+ c.t.)	359.51 mp
S construită etaj 10 (fără c.t.)	259.13 mp
S construită etaj 10 (+ balcoane /terase)	386.74 mp
S construită desfășurată suprateană (fără terase/ balcoane + c.t.)	5327 mp
S construită desfășurată suprateană (fără terase/balcoane,-c.t. pt calcul CUT)	5285.33 mp
S construită desfășurată suprateană (+terase/ balcoane + c.t.)	6802.42 mp
S construită totală terase/balcoane	1475.42 mp
S construită desfășurată subteran	1774.40 mp
S construită desfășurată supratean (fără terase/ balcoane+c.t.)+ subteran	7101.4 mp
S construită desfășurată supratean (+terase/ balcoane+c.t.)+ subteran	8576.82 mp
Regim de înălțime	2s+p+5e+e6-10er
H max. în planul fațadei	21.00 m
H max. construcție	37.35 m

S spațiu verde total	435.9 mp (30.00%)
S spațiu verde pe sol natural	290.60 (20.00%)
S spațiu verde peste subsol	145.30 mp (10.00%)
S alei circulații/ platforme	547.08 mp
P.O.T. propus (raportat la suprafață parter)	32.34%
P.O.T. propus (raportat la suprafață etaj 1)	40.10 %
C.U.T. propus	3.63
Numărul unităților locative	60 apartamente
S. Utilă birouri	287.38 mp
Necesar locuri de parcare apartamente	61
Necesar locuri de parcare birouri	5
Total necesar locuri de parcare	66
Nr. Locuri de parcare asigurate	66 din care: ▪ 24 la parter (8 în sistem klaus și 16 simple); ▪ 24 locuri subsol 1; ▪ 18 la subsol 2

Caracteristici funcționale

Concretizarea necesităților beneficiarului, conform legislației în vigoare, a dus la distribuirea funcțiunilor astfel:

Etaj	Tip ap.	Cod cameră	Funcțiune	S. utilă	S. utilă totală	S. construită	S. utilă terasă	S. construit ă terasă
Subsol 2		S2.01	parcare	515,11	705,39	887,2		Nu este cazul
		S2.02	sas	3,55				
		S2.03	hol	14,14				
		S2.04	scara	8,91				
		S2.05	sas	3,23				
		S2.06	lift	2,93				
		S2.07	lift	2,93				
		S2.08	bazin 45 mc	25,91				
		S2.09	apc	61,02				
		S2.10	apc	67,66				
Total suprafețe subsol 2					705,39	887,2		
Subsol 1		S1.01	parcare	696,33	779,27	887,2		
		S1.02	sas	3,55				
		S1.03	hol	16,8				

		S1.04	scara	9,08				
		S1.05	sas	2,95				
		S1.06	lift	2,93				
		S1.07	lift	2,93				
		S1.08	hidrofor	9,75				
		S1.09	sas	2,43				
		S1.10	grup drencere	22,45				
		S1.11	grup hidranți interiori	10,07				
Total suprafețe subsol 1					779,27	887,2		
Parter	P.01	P.01	grup sanitar	11,02	149,35	172,23	Nu este cazul	
		P.01	birouri	138,33				
	P.02	P.02	grup sanitar	9,66	159,88	182,12		
		P.02	birouri	150,22				
	Spațiu comun	P.SC.	teg	5,36	71, 94	114,46		
		P.SC.	sas	8,26				
		P.SC.	recepție	26,82				
		P.SC.	lift	2,56				
		P.SC.	lift	2,56				
		P.SC.	hol+casa scării	17,53				
P.SC.		gunoi	8,39					
P.SC.	e.c.s	0,46						
Total suprafețe parter					381,17	468,81		
Etaj 1-2	2 cam	E1.01	living	18,24	49,59	63,51	29,77	30,97
		E1.01	hol	7,4				
		E1.01	dormitor	12,37				
		E1.01	bucătărie	6,9				
		E1.01	baie	4,68				
	3 cam	E1.02	living	21,34	74,63	91,65	33,35	38,29
		E1.02	hol	11,47				
		E1.02	dormitor	13,73				
		E1.02	dormitor	12,36				
		E1.02	bucătărie	5,7				
		E1.02	baie	4,99				
		E1.02	baie	5,04				
	2 cam	E1.03	living	19,16	52,69	63,32	7,85	10,51
		E1.03	hol	7,4				
		E1.03	dormitor	13,79				
		E1.03	bucătărie	6,76				
		E1.03	baie	5,58				
	2 cam	E1.04	living	19,62	49,97	59,6	7,72	10,39
		E1.04	hol	3,12				
		E1.04	dormitor	14,51				
		E1.04	bucătărie	7,61				
		E1.04	baie	5,11				

	2 cam	E1.05	living	22,08	48,35	60,63	4,71	7,28
		E1.05	hol	3,05				
		E1.05	dormitor	11,89				
		E1.05	bucătărie	6,61				
		E1.05	baie	4,72				
	2 cam	E1.06	living	19,09	45,89	58,29	9,87	10,82
		E1.06	hol	2,87				
		E1.06	dormitor	13,05				
		E1.06	bucătărie	6,03				
		E1.06	baie	4,85				
	2 cam	E1.07	living	18,16	45,07	53,36	9,98	11,1
		E1.07	hol	3,54				
		E1.07	dormitor	12,16				
		E1.07	bucătărie	5,6				
		E1.07	baie	5,61				
	1 cam	E1.08	living	28,54	47,47	58,22	9,68	3,32
		E1.08	hol	7,94				
		E1.08	bucătărie	6,04				
		E1.08	baie	4,95				
	Sp. comun	E1.SC	lift	2,56	52,63	71,15		
		E1.SC	lift	2,56				
		E1.SC	culoar	37,57				
		E1.SC	casa scării	9,94				
Total supraf. Etaj 1/2					466,29	579,73	112,93	122,68
Total s. etaj 1/2 + s.c. terase/balcoane					702,41			
Etaj 3-5	2 cam	E3.01	living	17,92	45,28	59,38	32,79	35,26
		E3.01	hol	4,14				
		E3.01	dormitor	12,37				
		E3.01	bucătărie	6,06				
		E3.01	baie	4,79				
	3 cam	E3.02	living	25,5	74,54	91,68	31,84	35,46
		E3.02	hol	7,22				
		E3.02	dormitor	13,73				
		E3.02	dormitor	12,36				
		E3.02	bucătărie	5,7				
		E3.02	baie	4,99				
		E3.02	baie	5,04				
	2 cam	E3.03	living	19,17	52,76	63,32	9,12	10,42
		E3.03	hol	7,4				
		E3.03	dormitor	13,79				
		E3.03	bucătărie	6,75				
		E3.03	baie	5,65				
	2 cam	E3.04	living	19,62	49,47	59,6	8,68	10,47
		E3.04	hol	3,12				

Etaj 6		E3.04	dormitor	14,51				
		E3.04	bucătărie	7,11				
		E3.04	baie	5,11				
	2 cam	E3.05	living	20,94	48,4	60,65	5,92	7,28
		E3.05	hol	4,36				
		E3.05	dormitor	11,89				
		E3.05	bucătărie	6,49				
		E3.05	baie	4,72				
	2 cam	E3.06	living	19,09	45,92	59,45	9,65	10,14
		E3.06	hol	2,87				
		E3.06	dormitor	13,05				
		E3.06	bucătărie	6,06				
		E3.06	baie	4,85				
	2 cam	E3.07	living	18,13	45,04	54,14	10,33	12,09
		E3.07	hol	3,54				
		E3.07	dormitor	12,16				
		E3.07	bucătărie	5,6				
		E3.07	baie	5,61				
	1 cam	E3.08	living+buc	25,02	38,26	46,76	16,91	20,55
		E3.08	hol	7,89				
		E3.08	baie	5,35				
	Sp. comun	E3.SC	lift	2,56	52,68	71,14		
		E3.SC	lift	2,56				
		E3.SC	culoar	37,62				
		E3.SC	casa scării	9,94				
	Total supraf. Etaj 3/4/5				452,35	566,12	125,24	141,67
	Total supraf. Etaj 3,4,5 + s.c. terase/ balcoane				707,79			
Etaj 6	3cam	E6.01	living	21,69	72,89	91,77	38,37	40,47
		E6.01	hol	7,11				
		E6.01	hol	4				
		E6.01	gs	3,76				
		E6.01	dormitor	12,41				
		E6.01	dormitor	12,16				
		E6.01	dep	2,05				
		E6.01	bucătărie	5,58				
		E6.01	baie	4,13				
	3cam	E6.02	sas	2,17	71,08	88,23	24,61	28,77
		E6.02	living	20,51				
		E6.02	hol	6,24				
		E6.02	gs	2,9				
		E6.02	dormitor	16,31				
		E6.02	dormitor	12,38				
		E6.02	bucătărie	6,39				
		E6.02	baie	4,18				
	3cam	E6.03	sas	4,11	84,74	103,73	85,86	95,34

		E6.03	sas	2,72				
		E6.03	living	25,33				
		E6.03	hol	5,67				
		E6.03	dormitor	15,74				
		E6.03	dormitor	15,34				
		E6.03	bucătărie	8,25				
		E6.03	baie	3,97				
		E6.03	baie	3,61				
	3cam	E6.04	living	24,01	74,41	91,08	87,97	100,95
		E6.04	hol	7,35				
		E6.04	dormitor	15,83				
		E6.04	dormitor	12				
		E6.04	bucătărie	6,57				
		E6.04	baie	4,24				
		E6.04	baie	4,41				
	Sp. comun	E6.SC	lift	2,56	44,5	62,37		
		E6.SC	lift	2,56				
		E6.SC	hol	29,44				
		E6.SC	casa scării	9,94				
Total suprafețe etaj 6					347,62	437,18	236,81	265,53
Total suprafață etaj 6+ s.c. terase/balcoane					702,71			
Etaj 7-8	1cam	E7.01	living+ bucătărie	28,29	33,53	40,12	13,02	16,21
		E7.01	baie	5,24				
	2cam	E7.02	living	23,76	51,56	64,54	14,44	16,92
		E7.02	hol	4,19				
		E7.02	dormitor	12,14				
		E7.02	bucătărie	6,41				
		E7.02	baie	5,06				
	2cam	E7.03	living	21,13	57,7	71,46	9,78	11,65
		E7.03	hol	7,75				
		E7.03	dormitor	15,79				
		E7.03	bucătărie	8,25				
		E7.03	baie	4,				
	1cam	E7.04	living+ bucătărie	23,14	32,75	39,98	6,9	8,2
		E7.04	hol	5,05				
		E7.04	baie	4,56				
	3cam	E7.05	living	18,23	69,19	87,32	26,96	29,76
		E7.05	hol	10,03				
		E7.05	dormitor	10,43				
		E7.05	dormitor	12,61				
		E7.05	bucătărie	7,9				
		E7.05	baie	4,63				
		E7.05	baie	5,36				

Etaj 9	2cam	E7.06	living	19,39	53,87	69,48	35,13	37,23	
		E7.06	hol	8,6					
		E7.06	dormitor	13,55					
		E7.06	bucătărie	6,92					
		E7.06	baie	5,41					
	Sp. comun	E7.SC	lift	2,55	44,78	55,19			
		E7.SC	lift	2,56					
		E7.SC	hol	30,15					
		E7.SC	casa scării	9,52					
	Total suprafețe etaj 7/8					343,38	428,09	106,23	119,97
	Total suprafață etaj 7/8+ suprafață construită terase/balcoane					548,06			
	Etaj 9	3cam	E9.01	Living + dining	44,47	114,91	138,92	32,61	38,93
			E9.01	hol	11,78				
E9.01			dressing	8,07					
E9.01			dormitor	17,05					
E9.01			dormitor	17,63					
E9.01			bucătărie	6,96					
E9.01			baie	5,16					
E9.01			baie	3,79					
4cam		E9.02	Living+dining	38	128,43	158,88	144,62	162,59	
		E9.02	hol	8,54					
		E9.02	hol	5,13					
		E9.02	dressing	4,9					
		E9.02	dressing	5,76					
		E9.02	dormitor	15,99					
		E9.02	dormitor	15,25					
		E9.02	dormitor	14,03					
		E9.02	bucătărie	6,83					
		E9.02	baie	4,76					
		E9.02	baie	4,92					
		E9.02	baie	4,32					
Sp. comun		E9.SC	lift	2,56	44,59	46,01			
		E9.SC	lift	2,56					
		E9.SC	hol	29,95					
		E9.SC	casa scării	9,52					
Total suprafețe etaj 9					287,93	343,81	177,23	201,52	
Total suprafață et. 9+ Suprafață construită terase/ balcoane					545,33				
Etaj 10	3cam	E10.01	living+dining	44,47	114,91	138,63	32,6	39,32	
		E10.01	hol	11,78					
		E10.01	dressing	8,07					
		E10.01	dormitor	17,05					
		E10.01	dormitor	17,63					

		E10.01	bucătărie	6,96				
		E10.01	baie	5,16				
		E10.01	baie	3,79				
	3cam	E10.02	living+dining	36,55	109,77	133,2	31,24	38,37
		E10.02	hol	12,67				
		E10.02	hol	4,88				
		E10.02	dressing	4,9				
		E10.02	dormitor	15,99				
		E10.02	dormitor	15,25				
		E10.02	bucătărie	9,85				
		E10.02	baie	4,76				
		E10.02	baie	4,92				
	Sp. comun	E10.SC	lift	2,56	34,45	46,01	14,21	20,37
		E10.SC	lift	2,56				
		E10.SC	hol	19,81				
		E10.SC	casa scării	9,52				
	CT	E10.SC	sas	2,5	29,55	41,67		
		E10.SC	centrala termica	27,05				
Total suprafețe etaj 10					288,68	359,51	78,05	98,06
Total supraf. Etaj 10 fără camere tehnice					259,13			
Total suprafețe etaj 10 + c.t.(+s.c. terase/balcoane)					386,74			
Total suprafețe suprateran					4281,79	5323,3	1306,13	1475,4
Total suprafață subterană					1774,4			

** Se vor planta câte 1 copac la 4 mașini, rezultă în total un nr. de 6 copaci plantați.*

Retrageri față de limita de proprietate

Clădirea propusă va avea următoarele retrageri, la nivelul parterului:

- la nord: retragere conform limitei de protecție a rețelei de apă -minim 5.80 m;
- la sud: minim 5.00 m față de limita de proprietate;
- la vest: retragere conform limitei de protecții a rețelei de canalizare -minim 5.30 m;
- la est: minim 6.00 m față de limita de proprietate.

Accesuri și parcaje

Accesul auto și pietonal pe teren se va realiza prin cele două străzi, strada Cremenița și șoseaua Colentina aflate pe laturile de nord și vest a amplasamentului studiat.

Prin proiectul propus se vor amenaja, subteran și suprateran un nr de minim 66 locuri de parcare.

Bilanț locuri de parcare

- Necesar parcări apartamente: 61;
- Necesar parcări birouri: 5;
- Total necesar: 66.

Spații verzi și plantate

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire clădiri, alei, locuri de parcare, platformă betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate.

Prin proiect se propune suprafața minimă de spații verzi de 435,9 mp, totalizând cca 30% din suprafață parcelei.

- Spațiu verde pe teren natural: 290,60 mp;
- Spațiu verde pe placă: 145,30 mp.

Vecinătăți

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

- **NORD:** Șoseaua Colentina (stradă cu trei benzi pe sens și linii de tramvai) la limita amplasamentului; parcul Plumbuita la distanța de cca 40 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 45 m față de clădirea studiată; lacul Plumbuita la distanța de cca 130 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 135 m față de clădirea studiată;
- **NORD-EST:** Canal Colentina la distanța de cca 75 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 85 m față de clădirea studiată; restaurant McDonalds la distanța de cca 115 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 125 m față de clădirea studiată;
- **EST:** parcare autovehicule la limita amplasamentului; stație GPL auto la distanța de cca 13 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 20 m față de clădirea studiată; Canal Colentina la distanța de cca 65 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 70 m față de clădirea studiată; Baltă artificială la distanța de cca 110 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 115 m față de clădirea studiată; bloc de locuințe colective la distanța de cca 205 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 210 m față de clădirea studiată;
- **SUD-EST:** blocuri de locuințe colective la distanța de cca 12 m și 15 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 17 m și 20 m față de clădirea studiată; Piața Cremenita la distanța de cca 75 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 80 m față de clădirea studiată;
- **SUD:** strada Cremenita la limita amplasamentului; hotel Sir Colentina la distanța de cca 14 m față de limita amplasamentului și la distanța de 25,27 m față de clădirea studiată; locuință individuală la distanța de cca 20 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 30 m față de clădirea studiată; blocuri de locuințe colective la distanța de cca 55 m și 95 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 65 m și 105 m față de clădirea studiată;
- **VEST:** Șoseaua Colentina (stradă cu trei benzi pe sens și linii de tramvai) limita amplasamentului; parcul Plumbuita la distanța de cca 50 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 55 m față de clădirea studiată.

Accesul în incintă se va realiza atât prin latura de nord din Șoseaua Colentina cât și prin strada Cremenita aflată pe partea de vest a amplasamentului studiat.

În condițiile respectării integrale a documentației prezentate și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente se vor considera perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe în imobilul propus.

Evaluarea impactului a fost realizată prin intermediul unui studiu care a analizat potențialii factori de risc pentru mediu și sănătate, precum și recomandările formulate în vederea minimizării efectelor negative.

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.

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.

În perioada de construire pot fi afectați factorii de mediu aer, sol, zgomot – dar va fi pe termen scurt, și impactul poate fi minimizat prin aplicarea măsurilor prevăzute.

În perioada de funcționare, pot apărea acute de zgomot datorită creșterii traficului, sau datorită altor activități specifice, însă acestea se vor manifesta momentan, pe perioade scurte de timp.

În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu, deoarece activitatea de locuire propusă nu evacuează noxe sau mirosuri în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale.

În timpul lucrărilor de construire, impactul negativ asupra așezărilor umane este redus și are un caracter limitat în timp, fiind cauzat de zgomotul de utilaje ale șantierului și a pulberilor sedimentate. Operațiunile pe șantier vor trebui programate astfel încât să se respecte orele legale de odihnă. Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanentă a fronturilor de lucru.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unor căi de circulație de trafic local și a dotărilor edilitare.

Impactul direct asupra locuitorilor din zonă poate apărea numai în caz de accident în timpul transportului sau manevrării utilajelor și materialelor de construcție.

Totodată poate apărea impact direct cauzat de căderea unor componente dacă are loc un cutremur puternic.

Pentru reducerea efectelor negative asupra populației și sănătății umane lucrătorii vor fi informați și instruiți cu privire la respectarea regulilor privind protecția calității apelor și prevenirea accidentelor.

Obiectivul de investiție va avea impact:

- pozitiv direct, asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că arhitectura propusă este modernă iar lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea și în mod categoric imaginea actuală a terenului și va oferi servicii necesare comunității;
- negativ direct și indirect, temporar, pe perioada în care se vor executa lucrări de construire în zonă.

Lucrările care fac obiectul prezentului studiu, nu constituie o sursă semnificativă de disconfort pentru așezările umane (atât din punctul de vedere al poluării aerului, cât și al nivelului de zgomot).

Amplasarea și forma finală a clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, și a încăperilor de locuit din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Amplasarea și forma finală a clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, și a încăperilor de locuit din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Conform *Studiului de Însorire și din analiza imaginilor secvențiale* (realizate la intervale orare reprezentative) și a reprezentărilor perspective, rezultă că umbra purtată a volumului propus nu împiedică însorirea imobilelor vecine destinate locuirii, respectându-se astfel prevederile art. 3 alin. (1) din Ordinul nr. 119/2014.

Studiul a fost efectuat cu scopul de a verifica atât impactul construcției propuse asupra însoririi clădirilor învecinate, cât și modul în care aceasta se integrează din punct de vedere al umbrelor proiectate. Pe baza analizei amănunțite a umbrelor purtate și a poziționării față de punctele cardinale (implicit față de traiectoria soarelui), se poate concluziona că volumul propus poate fi realizat pe amplasamentul studiat.

Prin urmare, configurația volumetrică propusă răspunde cerințelor de integrare în configurația spațial-volumetrică a zonei.

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.

Se apreciază că obiectivul nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații în perioada de exploatare.

Se vor asigura toate instalațiile și echipamentele necesare pentru protecția/stingerea incendiului: stingătoare, iluminat de siguranță, hidranți exteriori, instalații de semnalizare și detecție conform scenariului de siguranță la incendiu.

În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventulul 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 reducerea 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 ca toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului; se vor planifica și gestiona activitățile din care pot rezulta mirosuri dezagreabile, sesizabile olfactiv, ținând seama de condițiile atmosferice, evitându-se perioadele defavorabile dispersiei pe verticală a poluanților (inversiuni termice, timp înnourat), pentru prevenirea transportului mirosului la distanțe mai mari.

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;
- stropirea permanentă a platformelor șantierului, pentru evitarea generării emisiilor de praf în atmosferă datorită lucrărilor de săpătură pentru aleile de circulație;
- se va asigura funcționarea motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametri 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 împrejmuï 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:

- 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 parcarea autovehiculelor vor fi situate la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- parcarea subterană 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;
- exploatarea și întreținerea corespunzătoare a tuturor echipamentelor și instalațiilor existente pe amplasament;
- 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;
- respectarea tehnologiilor specifice fiecărei activități.

Încălzirea spațiilor se va face prin intermediul unei centrale termice comune pe combustibil gazos – gaz metan poziționată la etajul 10 al clădirii propuse. Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau dispersie.

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.

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.

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.

Pe latura te est, se impune construirea unui zid de beton, înalt de 2,5 m, cu scopul de protecție împotriva eventualelor explozii ale Skidului GPL.

Având în vedere vecinătatea cu Șoseaua Colentinei, stradă cu 3 benzi pe sens, cu trafic intens și linii de tramvai și activitatea parcării și a Skidului GPL din vecinătate, care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe, beneficiarul și viitorii ocupanți/ locatari ai imobilului de locuințe propuse își vor asuma, prin acord notarial sau

prin specificare în contractele de vânzare-cumpărare ori de închiriere, eventualul disconfort vizual și olfactiv generat de aceasta.

Măsurile propuse pentru diminuarea 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 și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafața se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Refacerea siturilor după execuție, unde va fi cazul, se va face prin așternere de sol vegetal pentru asigurarea condițiilor pedologice de refacere a biodiversității.

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 inerte rezultate din demolări sau din activitatea de construcții, 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 emită mirosuri dezagreabile, 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.

Apele uzate menajere de la imobilul propus vor fi preluate prin sistemul de instalație de canalizare menajeră realizat pe amplasament și deversat în rețeaua de canalizare a municipiului.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor propuse vor fi evacuate prin intermediul burlanelor, montate aparent pe fațadele clădirii și vor fi dirijate către rețeaua de canalizare municipală.

Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferentă parcajelor și circulațiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.

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.

Se propune amenajarea unui sistem de management al deșeurilor ce va cuprinde o platformă betonată pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortare pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.

În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu (apă, sol, subsol).

Măsurile propuse pentru diminuarea 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, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și 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 6:00-22:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

În cazul unor reclamații din partea populației se vor modifica traseele de circulație.

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.

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.

Programul de lucru în șantier va fi normal, doar pe timpul zilei, fără a afecta programul de odihnă și somn al locatarilor din imobilele vecine.

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. Nici un vehicul nu va avea motorul pornit în timpul staționării.

Evitarea completă sau reducerea transportului prin zonele dens populate.

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 reglementarilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum:

- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșeelor;
- 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.

Principalele surse de zgomot în vecinătatea amplasamentului sunt: traficul rutier de pe strada Cremenita și Șoseaua Colentina, ce deservește obiectivul, situate la limita amplasamentului.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente (art.18).

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.

Se va stabili programul de mentenanță / evacuare deșeuri astfel încât deranjul creat vecinătăților să fie minim – aprovizionarea cu produse nu se va face în timpul orelor de odihnă. Se vor evita zgomotele inutile în cadrul manevrelor de manipulare în timpul aprovizionării de orice fel.

În *perioada de funcționare*, obiectivul va genera un nivel moderat de zgomot, în scenariul în care va fi dotat cu unități HVAC, echipamente care sunt proiectate pentru un regim de operare silențios. Se recomandă poziționarea echipamentelor exterioare, astfel încât să nu afecteze confortul fonic al vecinătăților.

Recomandăm utilizarea de unități HVAC, cu un nivel sonor cât mai redus, care să aibă o putere sonoră a unităților exterioare sub 61-63 dBA, pentru a minimiza impactul asupra confortului acustic al vecinătăților.

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.

În spațiul destinat parcării va fi interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc.) precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

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 pentru receptorii apropiați zonei de parcare.

În scopul reducerii poluării sonore și al impactului asupra mediului înconjurător, se va implementa o politică de încurajare a opririi motoarelor vehiculelor în momentul parcării, pentru a minimiza zgomotul produs de motoarele în funcțiune, în special în apropierea zonelor rezidențiale sau a receptorilor sensibili.

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 în special pe laturile de nord și vest (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 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, suporți 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, 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 va evita activitatea / aprovizionarea în timpul nopții.

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

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.).

Având în vedere existența unor potențiale surse de disconfort în vecinătatea amplasamentului (Șoseaua Colentinei, stradă cu trei benzi pe sens și linii de tramvai și piața Cremenita), beneficiarul investiției își va asuma eventualele efecte generate de activitățile desfășurate în aceste obiective, care funcționează anterior realizării proiectului propus.

Se recomandă realizarea unei monitorizări a nivelului de zgomot în zona amplasamentului și în vecinătatea locuințelor colective propuse, cu identificarea principalelor surse de zgomot și a nivelurilor acustice înregistrate în perioadele caracteristice de trafic și activitate. În funcție de rezultatele monitorizării și de eventualele depășiri ale nivelurilor admisibile, se vor stabili și implementa măsuri suplimentare de reducere a impactului acustic, adaptate sursei și nivelului de zgomot identificat, cu verificarea ulterioară a eficienței acestora.

Pentru reducerea impactului acustic asupra locuințelor colective propuse în vecinătatea Șoselei Colentina și a Pieței Cremenita, se va asigura un nivel corespunzător de izolare fonică a anvelopei clădirilor, în special pentru fațadele orientate către sursele de zgomot. Se recomandă utilizarea unor tâmplării exterioare cu performanțe acustice adecvate și, după caz, prevederea unor soluții constructive suplimentare de atenuare a zgomotului. Amplasarea și dimensionarea spațiilor interioare va urmări, pe cât posibil, protejarea încăperilor destinate odihnei față de sursele de zgomot. Prin aceste măsuri se urmărește menținerea nivelurilor de zgomot în limitele admisibile pentru zonele de locuințe și asigurarea condițiilor corespunzătoare de confort acustic pentru ocupanți.

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, conform 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 documentației prezentate și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente se vor considera perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe imobilul propus.

Evaluarea impactului a fost realizată prin intermediul unui studiu care a analizat potențialii factori de risc pentru mediu și sănătate, precum și recomandările formulate în vederea minimizării efectelor negative.

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.

Având în vedere condițiile de amplasament și vecinătățile existente, se impune realizarea pe latura de est a unui gard/zid de beton cu înălțimea de 2,5 m, destinat protecției împotriva efectelor unei eventuale explozii a Skidului GPL. De asemenea, beneficiarul și viitorii ocupanți ai imobilelor de locuințe propuse vor fi informați cu privire la potențialele surse de disconfort generate de traficul intens, activitatea liniilor de tramvai, parcare și Skidul GPL din vecinătate, urmând ca asumarea acestui disconfort, inclusiv cel vizual și olfactiv, să fie realizată prin acord notarial și/sau prin clauze specifice în contractele de vânzare-cumpărare ori de închiriere.

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 de pe amplasament asupra atmosferei va fi nesemnificativ, dacă măsurile ce se vor adopta vor situa poluarea în limitele concentrațiilor admise pentru poluanții din emisiile atmosferice.

Prin respectarea tuturor măsurilor de construire a obiectivului, precum și a prevederilor din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra apelor și solului pot fi prevenite și vor fi evitate.

Funcțiunile obiectivului studiat, nu au impact semnificativ asupra solului și apelor subterane, în condițiile respectării tehnologiilor de pe amplasament, conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite, pentru exploatarea funcțiunii propuse a se realiza pe amplasament.

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).

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.

Amplasarea și forma finală a clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, și a încăperilor de locuit din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Conform *Studiului de Însorire realizat pentru obiectivul propus, și din analiza imaginilor secvențiale* (realizate la intervale orare reprezentative) și a reprezentărilor perspective, rezultă că umbra purtată a volumului propus nu împiedică însorirea imobilelor vecine destinate locuirii, respectându-se astfel prevederile art. 3 alin. (1) din Ordinul nr. 119/2014.

Studiul a fost efectuat cu scopul de a verifica atât impactul construcției propuse asupra însoririi clădirilor învecinate, cât și modul în care aceasta se integrează din punct de vedere al umbrelor proiectate. Pe baza analizei amănunțite a umbrelor purtate și a poziționării față de punctele cardinale (implicit față de traiectoria soarelui), se poate concluziona că volumul propus poate fi realizat pe amplasamentul studiat.

Prin urmare, configurația volumetrică propusă răspunde cerințelor de integrare în configurația spațial-volumetrică a zonei.

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 acestui obiectiv, cu respectarea măsurilor de diminuare a impactului pentru fiecare categorie de factor de mediu, se consideră că prognoza asupra calității vieții se menține în condițiile anterioare.

Considerăm că impactul produs de vecinătățile obiectivului de investiție va fi de un nivel nesemnificativ și nu va afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor și că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

În contextul proximității față de funcțiunile menționate anterior, precizăm că potențialul impact acustic înregistrat pe parcursul zilei se va diminua semnificativ în perioadele destinate odihnei. Această atenuare a nivelului de zgomot este direct corelată cu sistarea activității pieței în afara orelor de program, coroborată cu reducerea valorilor de trafic rutier pe Șoseaua Colentina.

Punerea în aplicare a investiției se va realiza numai după confirmarea încadrării în limitele de risc admise pentru zonele de locuințe.

Conform „Raportului de Expertiză Geotehnică (Af) pentru execuție excavație adâncă, aferentă „Construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+2E+E3-9R, cu parter mixt, împrejmuire teren, organizare șantier”” (amplasat în Șos. Colentina nr. 46, Sector 2, București), elaborat de expertul tehnic atestat Ing. Stroia I. Florica Ioana pe baza studiului geotehnic întocmit de SC INFRACON SRL, s-a concluzionat că realizarea excavației adânci și ridicarea noii structuri nu vor afecta negativ rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate, deplasările estimate încadrându-se sub limitele maxime admisibile. Toate lucrările tehnologice se vor executa strict în interiorul limitei de proprietate, fără a fi necesare consolidări sau subzidiri speciale ale

imobilelor adiacente, iar menținerea unui impact minim asupra masivului de pământ este condiționată direct de respectarea proiectului tehnic, a normativelor în vigoare și de implementarea sistematică a unui program de monitorizare geotehnică a stărilor de eforturi și deformații, urmând ca la finalizarea lucrărilor rezultatele să fie consemnate oficial în procesul-verbal de la „Recepția Finală”.

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/studiile de specialitate, activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm că obiectivul de investiție: **„RECONFORMARE VOLUMETRICĂ CONSTÂND ÎN SUPRAETAJAREA CU UN NIVEL A CONSTRUCȚIEI 2S+P+2E+E3-9r, REZULTÂND O CLĂDIRE CU REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME 2S+P+2E+E3-10r CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI PARTER MIXT, PRECUM ȘI LUCRĂRI CONEXE CONSTÂND ÎN MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, ÎN BAZA ART.2 ALIN.4, LIT.A1 DIN LEGEA NR. 50/1991, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII, REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ART.66 DIN NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII NR.50/1991, APROBATE PRIN ORDINUL MDRL NR. 839/2009”**, situat în Sectorul 2, Șoseaua Colentina, 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

