

MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE:

- Obiectul de investiție: **CONSTRUIRE CLADIRE P+2E: ATELIER UTILAJE DE CONSTRUCTII, SERVICE SI SPALATORIE, BIROURI ADMINISTRATIVE SI SPATII DE DEPOZITARE; AMENAJARE ACCES, PARCARI, CIRCULATII INTERIOARE, SPATII ANEXE, CABINA POARTA, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, PILONI RECLAME, ORGANIZARE DE SANTIER**
- Amplasament: **Loc Tunari, Jud Ilfov, NR. CAD. 57914, Tarla 40, parcela 148-lot1, lot 2; 148/25/1; 148/25/2, Lot 1/1-Lot 2**
- Beneficiar: **LIEBHERR-ROMANIA S.R.L. , Strada Horia Closca si Crisan, Nr. 61-63 , bl. 2, et. 3, Otopeni , RO-075100 , Judet Ilfov**
- Proiectant general : **SC SISART STUDIO SRL** , Str. Sergent Nastase Pamfil nr 6, Cod Postal 020536, Sector 2, Bucuresti, Tel: +40 21 315 50 93 /94
- Proiectant de specialitate : **SC URBANEFFECT SRL** , Str. Drumul Taberei nr 98, Bl. C 2, sc. B, Ap. 49, Sector 6, Bucuresti

DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE

- - Suprafata din acte a terenului este de 17 496 mp situat este cuprins in intravilanul aprobat prin P.U.G.-ul comunei TUNARI, in zona destinata industriei, reprezentand suprafata care a generat studiul de oportunitate, apartinand **LIEBHERR-ROMANIA S.R.L.**
 - - In zona care face obiectul studiului, sunt in mare majoritate inca terenuri cu culturi agricole, se propune **CONSTRUIRE CLADIRE P+2E: ATELIER UTILAJE DE CONSTRUCTII, SERVICE SI SPALATORIE, BIROURI ADMINISTRATIVE SI SPATII DE DEPOZITARE; AMENAJARE ACCES, PARCARI, CIRCULATII INTERIOARE, SPATII ANEXE, CABINA POARTA, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, PILONI RECLAME, ORGANIZARE DE SANTIER.**
- Realizarea obiectivului se justifica astfel:
- Premizele de dezvoltare a orasului, in cadrul mai larg al zonei de influenta a capitalei, tendinta de extensie a zonei de servicii in zona irigata de infrastructura de circulatii, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.
 - - Terenurile sunt amplasate in apropierea Soselei de centura Bucuresti, accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se chiar din soseaua de centura.
 - - Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.
 - - Terenul este in present liber de constructii.
 - Impactul economic si social:
Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, pierderea unui fond de locuinte, perturbarea alimentarii cu apa din retea locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

2. AMPLASAMENT :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul in studiu, compus din teren in suprafata de 17 496 mp apartine **LIEBHERR-ROMANIA S.R.L.**, conform contrac de vanzare cumparare.
Terenul are nr cadastral 57914 si a fost intabulat in CF nr 57914 Tunari.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul pentru care se solicita certificatul de urbanism este cuprins in intravilanul aprobat prin P.U.G.-ul comunei TUNARI, in zona destinata industriei, conform H.C.L. nr. 01/27.01.2011.

Terenul are folosinta – curti constructii

3. REGIMUL TEHNIC

Potrivit regulamentului urbanistic al PUZ aprobat cu HCL 24/2007, functiunea de servicii publice, birouri, comert, productie in baza AVIZ nr 4297/3R/c5//07 din 05.06.2007. PUZ-ul a reglementat si accesul carosabil la terene din soseaua de centura potrivit plansei 5/7 – REGLEMENTARI –CIRCULATII si PLANZA 7/7- REGLEMENTARI – PLAN EXPLICATIV.

Documentatia PUZ reglementeaza zona ca UTR Mcb : zona pentru comert, birouri si servicii cu max P+5 etaje si se vor amplasa astfel :

Min 10 m de la limita de V a terenului

Min 12 m de la limita de N a terenului

Min 10 m de al limita de E a terenului

Min 14.4m de la limita de S a terenului

POT max 50%

CUT max 1,5

Regim maxim de inaltime : P+5, max 20 m

4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Ca forma de relief predomina zona de campie, Campia Vlasiei, cu soluri din categoria cernoziomurilor levigate, bogate in humus, de mare fertilitate si favorabile dezvoltarii agriculturii. Principala sursa de apa este lacul de agrement Pasarea, balta Stefanestii de Jos.

Clima, in aceasta regiune este un climat de campie moderat de tranzitie, cu temperaturi medii anuale de 10 -11° C, cu precipitatii de 500 mm / an si secete frecvente; in luna iulie, cea mai calda din an, temperatura medie anuala este de 22 - 23 °C, zile tropicale (peste 30°C) in numar de 50-56 anual, fiind favorabila coacerii cerealelor. In ianuarie, luna cea mai rece, media termica este de -3°C, rezultand o amplitudine de 25 - 26 °C.

In functie si de conditiile geografice, vegetatia de pe teritoriul comunei si din zonele apropiate este caracteristica zonelor de campie si lunca.

5. DESCRIERE SITUATIE PROPUSA

In prezentul terenul este liber de orice constructie

Obiectul de investitie: **CONSTRUIRE CLADIRE P+2E: ATELIER UTILAJE DE CONSTRUCTII, SERVICE SI SPALATORIE, BIROURI ADMINISTRATIVE SI SPATII DE DEPOZITARE; AMENAJARE ACCES, PARCARI, CIRCULATII INTERIOARE, SPATII ANEXE, CABINA POARTA, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, PILONI RECLAME, ORGANIZARE DE SANTIER**

Construcția noua propusa are urmatoarea configuratie functionala si volumetrica:

Cladire pentru ateliere si birouri administrative:

- Suprafata construita 1969 mp
- Suprafata desfasurata aprox. 3670 mp
- Regim de inaltime P+2

Inaltime cladire:

H atic = 13.85 m

Indici de folosire:

POT max = 50%

CUT max = 1,5

Retrageri constructie si Vecinatati:

- retragere la NORD – 95.07 m; vecin – proprietate SC JUPITER PROPERTIES SRL
- retragere la EST – 17.70 m; vecin – proprietate SC JUPITER PROPERTIES SRL
- retragere la SUD – 34 m – Soseaua de centura
- retragere la VEST – 15.60 m; vecin

Organizare suprafete:

- suprafata construita: 1969 mp + 25 mp cabina portar, post trafo;
- parcaje: 20 locuri
- platforme expozitie - pietris: 6252 mp
- platforme carosabile : 6146 mp
- spatii verzi: 3125 mp

3.3. Functiunea principala solicitata: CLADIRE ATELIERE UTILAJE DE CONSTRUCTII: SERVICE AUTO SI SPALATORIE AUTO, BIROURI ADMINISTRATIVE SI SPATII DE DEPOZITARE

4. DESCRIEREA PROIECTULUI

4.1 ARHITECTURA

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unei constructii parter+2etaje, avand functiunea de cladire de birouri plus hala intretinere macarale mobile cu o inaltime egala cu cea a corpului de birouri.

In incinta in care se va amplasa cladirea se vor amenaja locuri de parcare (20 locuri de parcare), va fi amplasata o casa de portar, spatii de stocare a utilajelor si spatii verzi.

Accesul auto si pietonal se face din Soseaua de Centura. Pentru a facilita accesul in proprietate se va executa o banda de decelerare si respectiv accelerare pe terenul beneficiarului. Din deschiderea la sosea de 62.27 de m, accesul va avea o latime de 10 m, benzile de accelerare si decelerare avand fiecare cate 30 de m

Cladirea este accesibila serviciilor de urgenta (masini pompieri, politie, etc.) pe toate cele 4 laturi.

Platformele vor avea inclinatia max. 2,6% si vor fi prevazute cu rigole si canale de scurgere pentru preluarea apelor pluviale. Apele vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi, de unde vor fi dirijate catre un bazin de retentie cu supraplin. De aici apa va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi, pentru udarea platformelor betonate si pentru spalarea autocamioanelor si a macaralelor. Restul apelor vor fi dirijate spre canalul descoperit prevazut in vecinatatea lotului ce se deversa in raul Ciorogarla.

Cladire birouri si hala intretinere macarale mobile:

Cladirea este amplasata retras fata de drumul de exploatare, la 34 m de limita de proprietate,. Latura lunga a cladirii este perpendiculara pe drumul de exploatare si din punctul de vedere al functiunilor adapostite se imparte in 2 parti dupa cum urmeaza:

- partea anterioara adaposteste functiuni civile (zona de birouri),
- partea posterioara grupeaza spatiile legate de intretinerea si reparatia macaralelor.

Date tehnice legate de constructie:

Inaltimea la atic hala:	13.85 m
Inaltimea la atic birouri:	13.85 m
Suprafata construita	1969 m ²
Sarcina datorata presiunii vantului:	conform normelor romanesti

Zona administrativa -birouri ocupa o suprafata in plan de de 26.22x25.61 m.

Este structurata pe 3 nivele.

La nivelul parterului se gaseste un acces principal dispus pe latura scurta orientata Nord.

In proximitatea sa sunt prevazute 8 locuri de parcare pentru conducerea reprezentantei. In apropiere de zona de intrare se afla un oficiu de livrare de noapte cu legatura cu exteriorul.

Parterul, avand o inaltime de 4.85m, grupeaza o serie de spatii (o receptie, o sala de conferinte, birouri vanzari si tehnice si de , conferinta, oficiu E.T. , serviciu plata) in jurul unui nucleu reprezentat de foyer, circulatie verticala si grupuri sanitare pe sexe. Prin intermediul unei circulatii secundare se realizeaza legatura cu spatial halei.

Etajul 1, cu o inaltime de 4.00m, grupeaza urmatoarele functiuni : birou administrativ, director economic, manager, resurse umane, contabilitate, secretariat, birouri LWE/EMTec , grupuri sanitare si vestiare, arhiva.

In dreptul zonei de vestiare se realizeaza o legatura cu hala de utilaje printr-o scara metalica

La etajul 2, cu o inaltime de 4.00m, sunt grupate sali de mese si oaspeti, bucatarie cu depozitare aferenta, spatii tehnice (sala cu instalatii de incalzire), grupuri sanitare si spatii de rezerva pentru birouri.

Zona de hala ocupa o suprafata in plan de de 26.22x49.50 m si este separata de zona de birouri printr-un perete cu protectie la foc.

Hala comunica prin intermediul unei scarii si a unor platforme cu zona de birouri la parter si etajul 1. Partea anterioara a halei este libera pe toata inaltimea cladirii in timp ce partea posterioara, destinata unor spatii tehnice si depozite suprapuse cu inaltime de nivel de 2.92m sau spatii legate de procesele.

Hala are 8 accese destinate utilajelor de mari dimensiuni dispuse pe laturile mari si 3 accese ale personalului , care unul pentru accesul in spalatorie si doua pentru depozitele din zona anexa halei

Perimetral fata de hala se prevede o platforma tehnica .

La nivelul acoperisului pe zona centrala este dispus un luminator.

5. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor respecta la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator conf. Legii nr. 137 / 1995.

PROTECTIA CALITATII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre o statie de epurare ingropata in spatiul verde. De aici apa va fi dirijata catre un bazin de retentie cu volumul de 500 mc, de unde o parte va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi si a platformelor betonate, respectiv pentru spalarea autocamioanelor si a macaralelor, iar cealalta parte va constitui rezerva intangibila de incendiu.

Apele reziduale de la zona de spalatorie din cadrul halei sunt filtrate printr-un separator de hidrocarburi.

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre bazinul de retentie.

Surplusul apei din bazinul de retentie se va scoate cu o statie de pompare catre canalul descoperit din vecinatatea terenului ce se revarsa in raul Ciorogarla.

PROTECTIA AERULUI

Surse posibile gazoase:

- Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor
- Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca din unitate

Surse fixe: prin arderea gazului la centrala termica care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Pentru acoperirea sarcinii termice necesare, s-a ales o centrala termica formata din doua cazane in condensatie cu camera de ardere etansa si evacuare forzata, ce functioneaza in cascada, avand puterea totala de (160 ÷ 284) kW. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

Surse mobile: autoturismele si autocamioanele care se afla pe sit. Sursele specifice circulatiei autovehiculelor au urmatoarele caracteristici: surse mobile, liniare; emisiile de poluanti au loc in apropierea solului; evacuarile de noxe sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de

autovehicul pe drumul de acces.

Ca si sursa de suprafata de emisii poate fi considerata zona de parcare (macarale + autoturisme + autocamioane).

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Unitatea nu are aparatura pentru masurarea intensitatii zgomotului.

Activitatea desfasurata este producatoare de zgomote.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

- Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectie acustica si antivibrativa la cladiri industriale”;
- Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri”.

Sursele principale de zgomot sunt cele exterioare - mijloace de transport care vin/pleaca de la unitate.

Zgomot interior:

STAS-ul 6156/84 prevede limita admisa pentru nivelul de zgomot continuu echivalent corespunzator zgomotului existent la locurile de munca, egala cu:

- pentru spatii de intretinere conform STAS nr. 6156/84 limita de zgomot admisa este de 85 db;
- Pentru birouri conform STAS nr. 6156/84 limita de zgomot admisa este de 55 db.

Nivelul de zgomot datorat circulatiei mijloacelor de transport 70-80 db.

Elementele de constructie care separa birourile, spatiile de intretinere si salile masinilor sunt propuse in asa fel incat sa indeplineasca norma privind evaluarea izolatiei fonice a constructiilor si cladirilor.

Surse de zgomot exterioare:

Sursa exterioara de zgomot o constituie autovehiculele care vin la unitate.

Miscarea autovehiculelor se poate descompune pe faze: reducerea vitezei de la cea nominala la cea de rulare in incinta obiectivului; pornirea si accelerarea pana la viteza medie de trafic.

Analizand zgomotul emis pe fazele miscarii se constata ca diminuarea zgomotului din faza de rulare cu viteza redusa este compensat de sporul de zgomot din faza de accelerare, nivelul de zgomot nedepasind nivelul de zgomot existent pe calea de rulare din vecinatate.

Absorbtia energiei sonore din aer este foarte mica si poate fi luata in considerare numai in cazul distantelor mari.

Conform STAS 10009-82, valoarea admisibila a nivelului zgomotului echivalent la limita incintei se incadreaza in limita de 65 db.

Spatiile din imediata vecinatate sunt tot hale industriale.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

O sursa posibila de poluare o constituie depozitarea necorespunzatoare a deseurilor. Spatiile de acces in unitate si spatiile de lucru din cadrul unitatii vor fi complet betonate.

Depozitul de uleiuri va fi asigurat astfel incat la o eventuala varsare, aceste substante sa nu scape in apele de suprafata sau cele subterane, eventual sa nu se infecteze solul. Depozitul va fi prevazut cu materiale sorbante corespunzatoare.

Se va elabora regulamentul de ordine interioara si unul de avarie.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna – terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevedea dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERESE PUBLIC

Zona in care se afla obiectivul este o zona destinata productiei.

Influenta zgomotului asupra organismului uman depinde de o serie de factori : intensitatea, frecventa, timpul de actiune, caracterul zgomotului; varsta, activitatea, starea de obisnuinta, sensibilitatea individuala; mediul in care are loc actiunea: dimensiunea spatiului, configuratia terenului, etc.

Valoarea nivelului de zgomot la limita zonei protejate este pur orientativa si reprezinta nivelul de zgomot maxim inregistrat la limita receptorului protejat datorita activitatii obiectivului propus, in lipsa altor surse de zgomot in zona.

Executantul investitiei va intocmi un proiect de organizare de santier. In cadrul acestui proiect se tine seama de configuratia amplasamentului, de drumurile de acces in incinta si de dotarile necesare bunei desfasurari a activitatii.

GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile si resturile menajere se vor pre colecta in pubele tip stocare intr-o zona special amenajata (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubritate.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 536/97 al Ministerului Sanatatii, colectarea la locul de productie a rezidurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii, cu pungi din material plastic, inchise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmica, cu spalarea si dezinfectarea lor dupa golire.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu e cazul a se prevedea asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei deoarece in interiorul halei nu se practica actiuni de vopsire sau lacuire a utilajelor intretinute sau reparate.

Unitatea nu gestioneaza substante toxice si periculoase.

6. LUCRARI DE REFACERE/RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI:

La terminarea lucrarilor de constructii - montaj si eliberarea amplasamentului va respecta configuratia actuala.

In situatia prezentata nu sunt necesare masuri speciale pentru mentinerea unui ecosistem corespunzator in zona.

Obiectivul prezentat nu reprezinta o sursa de impact major asupra mediului inconjurator.

Se recomanda verificarea periodica a factorului de mediu, apa, aer, sol prin masuratori efectuate de catre unitatile autorizate.

Beneficiarul investitiei nu are in dotare aparatura pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

7. MASURI PRIVIND PROTECTIA MUNCII

Pe toata durata lucrarilor de executie, constructorul are obligatia de a respecta toate prevederile privind protectia muncii.

Din punct de vedere al clasificarii constructiilor dupa criteriile destinatie si regim de inaltime conf. Normativului P 100/96, obiectivul propus se incadreaza in categoria C normala.

In proiectare si executie, se respecta:

- Normele de protectie a muncii cf. Deciziei CPMB nr. 1733 / 08.99.
- Normele de protectie a mediului inconjurator cf. Legii nr. 137 / 95
- Ordin 125/19.03.95;
- Normele de protectie sanitara cf. Legii 98 / 94.

Pe toata durata lucrarilor de executie, constructorul are obligatia de a respecta toate prevederile legii, privind protectia muncii.

Categoria de importanta a constructiei, in conformitate cu regulamentul aprobat prin H.G.R.776/1997 si metodologia specifica, elaborata de MLPAT, cu ordinul nr. 31/N/1995, pentru "Cladire birouri cu locuinta , hala intretinere macarale mobile" este CATEGORIA "C".

Clasa de importanta a constructiei potrivit „ Normativului P 100/92”, cap. 11 (constructie de importanta normala) este CLASA III DE IMPORTANTA. Constructia se incadreaza in categoria RISC MARE

DE INCENDIU.

Proiectul elaborat respecta toate exigentele minime de calitate pentru siguranta in exploatare, siguranta la foc etc.; a fost verificat la urmatoarele exigente: A(1, 2, 3, 8, 10, 11, 12), B1, Cc, D, E, F, Ie, IS, IG, It.

8. DISPOZITII FINALE

Beneficiarul lucrarilor are obligatia de a solicita prezenta proiectantului pe santier, inainte de inceperea urmatoarelor lucrari: Fundatii; Planseu; Stalpi ; Sarpanta; Finisaje interioare si exterioare; Lucrarile se vor executa cu respectarea normelor PSI si a celor de protectia muncii stabilite de legile si normativele in vigoare.

De asemenea, se vor respecta normele si normativele specifice lucrarilor in constructii, fiind obligatorie executarea lucrarilor sub supravegherea unui sef de santier atestat si a unui reprezentant de specialitate din partea beneficiarului.

Data

Ianuarie 2018
Bucuresti

Proiectant

S.C. SISART STUDIO SRL
Arh. Ignaz SCHMIDT

