

MEMORIU DE PREZENTARE
conform cu anexa nr. 5^E din legea 292/2018



I. CONSTRUIRE LOCUINȚA

ALIPIRE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE P+2E/P+3E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM
PUZ APROBAT CU HCL NR. 69 DIN 12.04.2023

II. Titular

Numele.	SC ALL BUSINESS SRL prin SCHOTTE GHEORGHE
Adresa postala.	STRADA MIHAI VITEAZU NR. 1, SELIMBAR, JUD. SIBIU
Numarul de telefon	0744876358
Numele persoanelor de contact	Arh. Luca Anda
Responsabil pentru protectia Mediului	Nu este cazul

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect

a) rezumat al proiectului

Se propune construire locuinte colective, in intravilanul satului Selimbar. Proiectul propus are un regim de inaltime de P+3E , P+2E. Din punct de vedere planimetric imobilul are o forma regulata. Imobilul propus se incadrează în specificul arhitectural al zonei.

b) justificarea necesitatii proiectului

Datorita dezvoltarii economice a orasului Sibiu si a zonelor limitrofe din ultimul deceniu, există o cerere mare pentru locuințe.

c) valoarea investitie

Conform deviz general.

d) perioada de implementare propusa

24 de luni de la emiterea autorizatiei de construire

e) planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren sollicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);

Imobilul propus se va amplasa conform cu planul de situatie - plansa A02. Nu este necesara folosirea altor suprafete de teren pe durata realizarii investitiei. Toate lucrarile se vor desfasura in limitele parcelei aflate in proprietatea investitorului, beneficiarului.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale intregului proiect, forme fizice ale proiectului.

Se prezinta elementele specifice caracteristice proiectului propus.

Prin proiect se propune construire locuinte colective cu functiuni complementare.

Se propune construirea a 4 imobile cu locuinte colective, amenajare exterioare prin realizarea de alei pietonale, alei carosabile, parcaje, spatii verzi publice si curti private.

La parterul primului imobil se propune spatii comerciale, restul imobilelor fiind spatii de locuit.

functiunea: Construire Locuinte Colective P+2E/ P+3E cu functiuni complementare.

CF SELIMBAR 115887 – locuire cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115883 – parcare

Regimul maxim de inaltime al constructiilor:

Subzona 1: Hmax = 12.00 m la cornisa si 15.00 m la coama

Subzona 2: Hmax = 9.00 m la cornisa si 12.00 m la coama

Subzona 1

H coama maxim = + 13.43 fata de CTA = -0.40
+ 13.33 fata de 0.00

H streasina maxim = +12.00 fata de CTA = -0.40
+ 11.60 fata de 0.00

Subzona 2

H coama maxim = + 10.83 fata de CTA = -0.40
+ 10.43 fata de 0.00

H streasina maxim = +9.00 fata de CTA = -0.40
+ 8.60 fata de 0.00

S construit: 1504.8 mp

S desfasurat: 5643 mp

POT existen: 00.00 %

POT propus: 26.65 %

POT maxim: 40.00 %

CUT existent: 0

CUT propus: 1.0

CUT maxim: 1.6

GRF II

Risc mic

Categoria de importanta c

Clasa de importanta III

Descrierea lucrarilor de constructie

Terenul studiat, de forma poligonala, si are un front la strada existent DE 470/3/24.

La nordul parcelei se va realiza o strada cu profil de 9.40 m.



Circulatia pietonilor si a autovehiculelor, accese/obligatiile referitoare la executarea infrastructurii stradale:

- Se vor realiza din DN1, intersectarea cu De 470/3/12 paralel cu DN1, prin nod de acces conform aviz nr.20/214/03.03.2022 emis de CNAIR, prin strada nou creata cu latime de 9.40 m (conform declaratiei notariale incheiere de autentificare nr. 3760 din 22.10.2021) si De 470/3/24 supralargit la 9.40 m

Locurilor de parcare propuse pe parcela studiata calculate dupa reglementarile in vigoare, astfel:
Parcaje:

- Se vor asigura obligatoriu 1,1 locuri de parcare pe unitate locativa
- La imobilele cu functiuni servicii/comert/birouri: pana la 50 mp suprafata desfasurata min. 2 locuri de parcare exterioare
- La imobilele cu functiune mixta locuinte/servicii, comert se vor asigura cumulate si proportional conform celor stabilite mai sus
- Dimensiunile unui loc de parcare va fi de minim 2x5 m x 5m
- Accesul la locurile de parcare se vor realiza doar din drumul de incinta al ansamblului
- Spatii amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distanta de minim 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit conform ORD. 119/2014.
- Parcarile exterioare vor fi executate, marcate si pavate (cu beteon, asfalt etc) pana la emiterea certificatului de edificare a constructiilor in cartea funciara

Pentru cele 70 apartamente:

- Se vor asigura obligatoriu 1,1 locuri de parcare pe unitate locativa

70 x 1.1 parcarri = 77 parcaje

Pentru Spatii Comerciale situatie in Imobil 1 la parter:

- La imobilele cu functiuni servicii/comert/birouri: pana la 50 mp suprafata desfasurata min. 2 locuri de parcare exterioare

S util spatiu comercial = 140.49 mp

140.49 mp / 50 mp x 2 parcarri = 5.61 parcaje

TOTAL LOCURI NECESARE:

77 + 5.61 = 82.61 locuri de parcare – 83 locuri de parcare

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor poulatiei din zona respective, sunt situate la o distanta minima de 5 m de ferestrele camerelor de locuit,in aceste spatii fiind interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, in conformitate cu Ordinul MS nr.119/2014.

Spatiile amenajate pentru parcare sunt amenajate conform plansei A02.

Parcari total propuse = 125 locuri de parcare din care:

- 20 locuri de parcare pentru proiectul autorizat cu Autorizatia nr 50. Din 16.04.2024
- 83 locuri de parcare pentru ansamblu propus
- 22 locuri de parcare suplimentare

Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deseurilor menajere, este propusa la o distanta mai mare de 10 m fata de imobilele de locuit,masurata in plan, conform ordinului MS nr.119/2014 ,fiind imprejmuita si avand platforma betonata.



Se va realiza o zona de agrement de spatiu verde si loc de joaca pentru copii, intre imobilele propuse pentru a putea beneficia cat mai sigur copii de zona respective si a fie retrasa de zona carosabila propusa pe teren.

Spatiile verzi propuse vor fii minim 2mp/locuitor din suprafata terenului.

Pentru cele 70 apartamente:

Nr locuitori / ap = 2.5

Nr. Locuitori total: $2.5 * 70 = 175$ locuitori

Suprafata verde minim 2mp/locuitor

$2 \text{ mp/locuitor} * 175 \text{ locuitori} = 350 \text{ mp}$ – minim suprafata verde



Imobilele au o forma regulata si sunt amplasate conform planului de situatie plansa A02.

Avem doua tipuri de imobile, cu dimensiuni identice.

Imobilul 1 va avea dimensiunea 12.00 x 30.00 m cu gang la parter pentru accesul la locurile de parcare si imobilele 2-4 ce vor fii de 12.00 x 30.00 m.

Pentru imobilul 1 se propune, un acces pentru zona rezidentiala si fiecare spatiu comercial va avea acces propriu, acces marcat printr-o treapta de 15 cm.

Pentru imobilul 2-4 se propune, un acces pentru zona rezidentiala.

Pentru imobilul 1 avem propuse la parter 2 spatii comerciale, iar la etajele superioare avem cate 5 unitati locative.

Imobilul 1 are in total 2 spatii comerciale si 15 de unitati locative.

Spatiile comerciale sunt separate intre ele, avand fiecare acces propriu din exteriorul cladirii. Spatiile comerciale nu au acces spre casa de scara care deserveste spatiile de locuit.

Fiecare spatiu comercial este independent avand suprafete diferite.

Pentru imobilul 2-4 avem propuse la parter 5 apartamente, iar la etajele superioare avem cate 5 unitati locative pe etaj.

Imobilul 2-3 are in total 20 de unitati locative.

Imobilul 4 are in total 15 de unitati locative.

Total propus: 70 de unitati locative si 2 spatii comerciale.

Datorita distantelor dintre blocuri care sunt mai mari de 6 m si a faptului ca fiecare imobil are risc mic si se incadreaza in GRF II o sa avem 4 compartimente de incediu separate, notate ca in plansa A02.

Astfel suprafetele compartimentelor de incendiu sunt:

Compartiment 1 = 376.20 mp

Compartiment 2 = 376.20 mp

Compartiment 3 = 376.20 mp

Compartiment 4 = 376.20 mp

Constructiile propuse sunt compuse din:

Imobil 1

Parter:

- 2 spatii comerciale

Etaj 1, Etaj 2, Etaj 3:

-5 apartamente

Imobil 2

Parter, Etaj 1, Etaj 2, Etaj 3:

- 5 apartamente

Imobil 3

Parter, Etaj 1, Etaj 2, Etaj 3:

- 5 apartamente

Imobil 4

Parter, Etaj 1, Etaj 2:

- 5 apartamente



BILANT TERITORIAL					
ZONE FUNCTIONALE PENTRU PARCELA	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	PROCENT EXISTENT (%)	SUPRAFATA PROPUSA (mp)	PROCENT PROPUȘ (%)	
SUPRAFATA CF 115887	4192				
SUPRAFARA CF 115883	1455				
SUPRAFATA TOTALA PROIECT	5647	100			
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	0	1504.8	26.65	
SUPRAFATA PARCAJE	0	0	1600	28.33	
SUPRAFATA CAROSABILA	0	0	1439	25.48	
SUPRAFATA PIETONALA	0	0	185	3.28	
SUPRAFATA VERDE	5647	100	520	9.21	
SUPRAFATA CURTI PRIVATE	0	0	338.9	6.00	
SUPRAFATA LOC DE JOACA	0	0	24	0.43	
SUPRAFATA DESTINATA UTILITATILOR	0	0	35.3	0.63	
TOTAL	5647	100	5647	100.00	

Clasa de importanta III

Categoria de importanta C

Gradul de rezistenta la foc II

Inaltimea la atic este data fata de C.T.A. si fata de cota 0.00.

Cota pardoselii la planul parter este la + 40 cm fata de C.T.A. .

Inaltimea intre nivele fata de cota ±0.00

etaj 3.....+8.55 m
etaj 2.....+5.70 m
etaj 1.....+2.85 m
parter.....0.00 m

Inaltimea spatilor interioare

parter.....2.61 m
etaj 1.....2.61 m
etaj 2.....2.61 m
etaj 3.....2.61 m

Pe baza HGR nr. 766/97, construcția se încadrează din punct de vedere al cerințelor esențiale stipulate în articolul 5 din Legea nr. 177/2015 în categoria de importanță " C " – redusă, clasa de importanță III.

-profilul și capacitățile de producție;

Nu este cazul

-descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament;

Nu este cazul

-descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitate;

Nu este cazul

-materile prime, energia și combustibili utilizați, cu modul de asigurare al acestora;

Imobilele se vor bransa la rețelele de utilități existente în zona.

-racordarea la rețelele de utilități existente în zona;

În zona sunt prezente rețele de alimentare cu apă, canalizare, și energie electrică. Imobilele se vor bransa la rețeaua existentă.

-descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de executia investiției;

La terminarea lucrărilor de construire, parcela se va amenaja cu zone verzi conform cu planul de situație A02.

-căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accese/obligatiile referitoare la executarea infrastructurii stradale:

- Se vor realiza din DN1, intersectarea cu De 470/3/12 paralel cu DN1, prin nod de acces conform aviz nr.20/214/03.03.2022 emis de CNAIR, prin strada nou creată cu lățime de 9.40 m (conform declarației notariale încheiere de autentificare nr. 3760 din 22.10.2021) și De 470/3/24 supralărgit la 9.40 m

-resurse naturale folosite în construcție și funcționare;

Nu este cazul

-metode folosite în construcție/demolare;

Sistemul constructiv

- fundații continue sub pereții portanți
- structura pe pereți portanți
- zidărie exterioară portanță de 25 de cm din blocuri de zidărie ceramică
- zidărie interioară portanță de 25-30 cm din blocuri de zidărie ceramică
- planșeu din beton armat peste fiecare nivel
- soclul se protejează cu hidroizolație bituminoasă urcând 1 m pe perete, se plachează cu termoizolație polistiren expandat de 5 cm și se protejează cu folie cu crampe.
- separarea între pământul compactat și stratul de rupere a capilarității, în zonele de fundare de drenaj, se face printr-un strat filtrant geotextil. Se prevăd folii de separare acolo unde este cazul, conform proiect.
- Învelișuri din tablă cutată

Închiderile exterioare și compartimentările interioare



Închiderile exterioare sunt din zidărie de 25 cm grosime și termoizolație vată bazaltică de 15 cm iar compartimentările interioare se vor realiza din pereți de compartimentare din zidărie de 25 - 15 cm grosime.

Finisajele interioare

- pardoselile din plăci ceramice și parchet.
- zugrăvi cu vopseli lavabile, zugrăveli ultralavabile și placaj ceramic în baie.
- tamplăria interioară va fi realizată din MDF.



Finisaje exterioare

- tencuiele driscuite fin și tencuiele decorative alb și gri
- balustrada de sticlă cu parapet de beton
- ferestre și ușile exterioare tamplărie PVC de culoare gri antracit, cu geam termoizolant
- ușă PVC de culoare gri antracit, cu geam termoizolant, pentru accesul principal

Instalații interioare

Instalații sanitare:

Terenul este în proximitatea rețelelor de utilități existente în zonă. Parcela se va racorda la utilitățile existente, conform C.U. nr 366 din 03.07.2024.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la rețeaua urbană.

Apele menajere - preluarea apelor uzate menajere se va face gravitațional prin tuburi PVC și vor fi conduse spre rețeaua de canalizare urbană.

Ape pluviale - provenite de pe acoperișuri prin intermediul burlanelor exterioare vor fi conduse prin intermediul unei conducte de PVC spre rețeaua strădală de colectare a apelor pluviale.

Instalații termice:

Încălzirea se va realiza în regim individual. Încălzirea spațiului se realizează prin instalație de încălzire prin pardoseală, având ca sursă de agent termic (apă încălzită) o centrală termică.

Instalații electrice:

Proiectul se va elabora pe baza planurilor de arhitectură și pe baza normativelor și standardelor în vigoare.

Imobilul se vor bransa la rețeaua de energie electrică a localității.

-planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară ;

Nu este cazul

- relația cu alte proiecte existente sau planificate;

Zona studiată are destinația admisă conform

Folosința actuală conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – arabil

CF SELIMBAR 115883 – arabil

Destinația admisă conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – locuire cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115883 – parcare

Regelemntari fiscale: conform HCL 210/2023

-detalii privind alternativele care au fost luate in considerare;

Nu este cazul

-alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport a energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate sau a deseurilor);

Nu este cazul

-alte autorizatii cerute pentru proiect.

Avize de amplasament emise de operatorii retelelor de utilitati



IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare

Nu este cazul

-planul de executie a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului

Nu este cazul

-descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului

Nu este cazul

V. Descrierea amplasarii proiectului

-distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera.

Nu este cazul

-localizarea amplasamentului in raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizata.

Terenul se află în jud. Sibiu, sat Selimbar și este identificat prin extrasul CF 115887, CF 115883.

Terenul este situat în Selimbar, Str. -, nr. - și se află în proprietatea lui SC ALL BUSINESS SRL COTA 1/1 reprezentat prin Schotte Gheorghe.

Distanta fata de limitele de proprietate ansamblu

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	5.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	11.66 m

Imobil 1 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m

fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	5.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	84.17 m

Imobil 2 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	29.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	60.16 m

Imobil 3 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	53.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	35.97 m

Imobil 4 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	77.50 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	11.66 m

In zona nu sunt monumente istorice s-au zone protejate din punct de vedere arhitectural.

-harti, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale, si alte informatii privind:

Planul de situatie este redactat pe ridicare topografica actualizata intocmita de ing. topograf autorizat.

Planul de incadrare in zona este redactat pe fotografie, vedere aeriana extrasa din programul Google Earth.

--folosintele actuale si planificate ale terenului atata pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia;

Folosinta actuala conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – arabil

CF SELIMBAR 115883 – arabil

Destinatia admisa conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – locuire cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115883 – parcare

Regelemntari fiscale: conform HCL 210/2023



--politici de zonare si folosire a terenului;

Folosinta actuala conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – arabil

CF SELIMBAR 115883 – arabil

Destinatia admisa conform C.U. nr 366 din 03.07.2024:

CF SELIMBAR 115887 – locuire cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115883 – parcare

Regelemntari fiscale: conform HCL 210/2023



--areale sensibile;

In zona nu sunt prezente areale sesibile, zone protejate.

-coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub forma de vector in format digital cu referinta geografica, in sistem de proiectie nationala Stereo 1970;

Conform ridicarii topografice

-detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare.

S-a luat in considerare varianta optima de amplasare pentru asigurarea insoririi tuturor incaperilor de locuit.

Cladirile propuse se amplasaza la urmatoarele distante fata de limitele proprietatii conform cu planul de situatie plansa A02.

Distanta fata de limitele de proprietate ansamblu

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	5.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	11.66 m

Imobil 1 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	5.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	84.17 m

Imobil 2 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	29.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	60.16 m

Imobil 3 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	53.00 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	35.97 m



Imobil 4 - fata de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD, strada nou creata	6.20 m
fata de limita de proprietate din SUD, teren A470/3/21	12.02 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada De 470/3/24	77.50 m
fata de limita de proprietate din EST, limita posterioara	11.66 m

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile

(A) Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

a) protectia calitatii apelor:

In faza de executie :

In zona exista retea de alimentare cu apa si canalizare, nu exista riscul contaminarii apelor.

Lucrarile la reseaua de apa si canalizare se vor desfasura concomitent cu lucrarile de constructie a ansamblului, iar termenul de finalizare va fii anterior celui pentru care se estimeaza darea in folosinta a unitati locative.

Se va asigura amenajarea provizorie a unor grupuri sanitare corespunzatoare (toaleta ecologice) pentru muncitori, acestea fiind descarcate periodic de o firma specializata care vor fi luate dupa finalizarea lucrarii;

Pentru evitarea poluarii stratului freatic nu se vor depozita carburanti in apropierea santierului, intretinerea utilajelor nu se va realiza in santier, ci numai in baza de productie a constructorului sau in service

In faza de functionare:

Apele uzate menajere vor fii deversate in reseaua de canalizare menajera. Ca masura de siguranta s-a prevazut montarea unui separator de hidrocarburi pe reseaua de canalizare pluviala pentru curatarea apei inainte ca aceasta sa fie deversata in sistemul de colectare a apelor meteorice.

b) protectia aerului:

In faza de executie :

Sursele de poluanti pentru aer sunt surse constituite din: gaze de ardere cu continut de CO provenite de la autovehiculele de transport materiale de constructii.

Masuri:

-utilizarea de mijloace de transport si a utilajelor performante, in scopul respectarii concentratiilor limita – imisii, specifice gazelor de ardere provenite de la surse mobile (CO).

In faza de functionare:

Sursele de emisie ale poluantilor in aer vor fi fixe-instalatii de incalzire si preparare a apei calde menajere si mobile-traficul de pe strazile principale si caile de acces. Surele fixe

sunt dimensionate corespunzator și au filtre pentru reținerea particulelor poluante, astfel încât să se încadreze în normele în vigoare.

Asigurarea calitatii aerului în spațiile interioare se va face prin ventilație naturală.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

În faza de execuție :

- Sursele de zgomote și vibrații sunt produse numai pe timpul construcției de exploatarea utilajelor și anexelor ce se manevrează în incinta șantierului precum și de la mijloacele de transport;

- Reducerea zgomotului produs de utilajele respective se poate realiza în limite admisibile prin întreținerea în stare bună de funcționare a lor.

- Zgomotele nu pot afecta zonele locuite aflate la distanță.

Măsuri: - încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonica să fie limitat la această perioadă.

În faza de funcționare:

Principala funcțiune, de locuire, nu presupune creșterea nivelului de zgomot și de vibrații la limita incintei obiectivului și în apropiere.

Prin alcatuirea peretilor de închidere și a tamplariilor, construcția propusă asigură protecția acustică față de zgomotele exterioare.

În ceea ce privește protecția acustică față de zgomotele interioare, planșeele sunt conformate pentru a evita propagarea zgomotelor de impact. De asemenea, peretii interiori de compartimentare împiedică propagarea zgomotelor aeriene prin alcatuirea lor.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații în zonă. Nu se emit radiații în zonă.

e) protecția solului și a subsolului:

În faza de execuție :

În perioada de construcție acțiunile produse asupra subsolului sunt temporare, manifestându-se prin ocuparea pe o perioadă limitată a unor suprafețe de teren pentru organizarea de șantier.

Forme de acțiuni posibile asupra subsolului:

- utilizarea fizică a solului pe arii adiacente obiectivului analizat, doar în incinta proprie; se apreciază o perioadă scurtă de reversibilitate după terminarea lucrărilor și refacerea acestei arii;

- perturbarea minoră a structurii geologice prin realizarea unor lucrări de excavații pentru pozarea lucrărilor subterane;

Atât pe perioada de executare a lucrărilor de construire, cât și pe perioada de funcționare a obiectivului, nu se va produce poluarea solului, deoarece:

- depozitarea tuturor deșeurilor se va face diferențiat într-un spațiu special amenajat, deșeurile fiind astfel preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul are încheiat contract;

- constructorul își va desfășura activitatea cu mașini / utilajele care sunt în stare optimă de funcționare, pentru a evita scurgerile accidentale ale produselor petroliere sau a uleiurilor minerale provenite de la aceste utilaje/mașini

Se apreciază că nu vor interveni schimbări în calitatea și structura solului.

În faza de funcționare:

Amenajarea terenului, plantarea de gazon, vor aduce în final o îmbunătățire a calitatii solului.





f) protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Prin realizarea investitiei propuse nu se va produce impact negativ asupra ecosistemelor terestre.

g) protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

-identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional si altele;

In zona nu exista monumente istorice s-au zone construite protejate.

Prin realizarea investitiei propuse nu se va produce impact negativ asupra asezarilor umane.

Nu este cazul afectarii obiectivelor de interes public.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor de construire se vor limita strict la interiorul proprietatii. Proprietatile invecinate vor fii protejate prin respectarea Codului Civil.

h) prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

In faza de executie

In urma activitatii care se va desfasura pe amplasament , se produc urmatoarele categorii de deseuri :

- deseuri din constructii in perioada de realizare a investitiei (pamant si pietre ; beton ; lemn ; materiale plastice ; deseuri amestecate)-materialul mineral
- solul , va fi utilizat ulterior pentru umpluturi si amenajarea spatiilor verzi.
- deseurile rezultate in perioada de construire se vor colecta pe platforme special amenajate, urmand a fi valorificate în umpluturi sau constructii, sau eliminate prin depozitare la un depozit autorizat.

In timpul construcției, cât și în exploatarea clădirii se vor respecta următoarele:

deșeurile reciclabile – plastic, hârtie, carton, lemn, sticlă, metal, diverse ambalaje, se vor pre-colecta în recipiente separate și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate;

betonul, cărămizile, materialele ceramice, amestecurile sau fracțiile separate de beton, cărămizi sau materiale ceramice, se vor pre-colecta în containere de capacitate medie și vor fi colectate și transportate de către operatorul de servicii publice de salubritate;

pământul se pre-colectează în containere și va fi transportat de operatorul economic autorizat, respectiv se va folosi la umpluturi;

Volumul de pamant estimativ rezultat ca urmare a constructiilor va fii de:

Drumuri – 136.08 mc

Imobil 1 – 85.5 mc

Imobil 2 – 85.5 mc

Imobil 3 – 85.5 mc

Imobil 4 – 85.5 mc

Pământul se pre-colectează în containere și va fi transportat de operatorul economic autorizat, respectiv se va folosi la umpluturi.

Deseurile provenite din construcții, rezultate in urma lucrarilor de construire a cladirii propusa, vor fi preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul are incheiat contract, iar materialele valorificabile (fier, lemn) vor fi depozitate separat.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se realizeze fara a pune in pericol sanatatea umana si fara a dauna mediul in special:

- Fara a genera riscuri pentru aer, apa, sol, fauna sau flora

- Fara a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosului
- Fara a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special, in conformitate cu prevederile art.20 din Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.

Toate categoriile de deseuri generate pe amplasament (deseuri menajere, deseuri reciclabile, deseuri rezultate din activitatea de constructii) vor fi colectate selectiv, pe categorii, depozitate in locuri special amenajate si valorificate/eliminate doar prin operatori economici autorizati.

In faza de functionare

La amplasarea platformei de depozitare si organizarea sistemului de salubritate se va urmari:
-amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectate.

- amplasarea pubelelor ecologice pentru colectarea deșeurilor menajere
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi.

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se află la o distanță mai mare de 10 m de ferestrele locuințelor.

i) gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul



(B) Utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei si a biodiversitatii.

Nu este cazul

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semnificativ de proiect

Proiectul instituie un impact nesemnificativ asupra mediului definit intravilanului localității și amplasamentului - prin PUG și RUL.

Imobilul proiectat nu intră sub incidența ariilor protejate de interes comunitar, județean sau național.

- Impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ):

În cadrul derulării etapelor de lucru ce se realizează in vederea realizării lucrurilor solicitate, rezultă următoarele aspecte de mediu împreună cu impactul pe care îl generează asupra mediului:

- funcționarea și întreținerea utilajelor și a autoutilitarelor vor produce poluare fonica moderata, emisii de noxe in aer. Se va da mare atentie la interetinerea acestora in vederea limitarii poluarii.
- se poate crea disconfort datorita lucrurilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrurilor de executie, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa;

Astfel, activitatea care se desfasoara pe amplasamentul studiat nu va avea impact negativ asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului calitati al apei, calitatii aerului, climei, zgomotelor si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

Impactul va avea caracter local izolat, deoarece lucrurile de executie se vor limita la zona in care este amplasat proiectul



- magnitudinea și complexitatea impactului;
Nu este cazul.

- probabilitatea impactului;

Poate exista un impact redus asupra solului în cazul în care deșeurile nu sunt colectate și depozitate sau în cazul în care vor exista scurgeri accidentale de produse petroliere. Pentru evitarea acestui impact se vor prevedea în proiect măsuri de colectare, de valorificare selectivă a deșeurilor și utilizarea de utilaje moderne și verificate periodic

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;
Nu este cazul.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

- transportul materialelor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrastierii acestor materiale;
- depozitarea deșeurilor se va realiza în containere metalice acoperite, iar transportul acestora se va face cu mijloace de transport adecvate, pentru evitarea împrastierii;
- pământul excavat va putea fi folosit pentru reamenajare, restaurarea terenului;
- se vor respecta standardele de calitate a aerului ambiental, în orice condiții atmosferice;

- natura transfrontalieră a impactului.
Nu este cazul.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului- dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

În perioada de construcție acțiunile produse asupra solului sunt temporare, manifestându-se prin ocuparea pe o perioadă limitată a unor suprafețe de teren pentru organizarea de șantier.

Se vor urmări cu atenție (de către șeful de șantier) modul de desfășurare a activităților și conformarea la dispozițiile legale în ceea ce privește gospodărirea apelor și protecția mediului.

Se va respecta regimul legal al deșeurilor, de orice natură, provenite de pe amplasament.

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

(A) Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene.

Nu este cazul

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

Conform PUZ aprobat prin HCL 69 din 12.04.2023 Construire locuințe D+P+2E – P+3E cu funcțiuni complementare, initiator sc All Business srl.

X. Lucrări necesare organizării de șantier

Toate activitățile de construcție se vor desfășura pe întinderea terenului la dispoziția imobilului și fără a fi necesare și/sau ocupate terenuri din categoria domeniului public;

Organizarea de șantier cade în sarcina constructorului. Lucrările, măsurile, echipamentele și dotările de șantier vor fi cele specifice lucrărilor de construcții inginerești.

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Sursele de poluare generate de lucrările de construire sunt de mică intensitate, fapt pentru care nu sunt reclamate măsuri speciale;

În incinta curții se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii

- un depozit de caramida;
- un depozit de lemne;
- un depozit de fier;
- spațiu de lucru și depozit de scule;
- vestiar pentru muncitori;
- o toaleta ecologica.



- localizarea organizării de șantier;

Depozitele, magaziiile, șoproanele și țarcurile de șantier vor fi amenajate, în interiorul parcelei proprietate privată. Toate activitățile de construire se vor desfășura pe întinderea terenului la dispoziția imobilului și fără a fi necesare și/sau ocupate terenuri din categoria domeniului public.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Lucrările necesare organizării de șantier vor fi de mică amploare, fără impact negativ semnificativ asupra mediului.

După dezafectarea punctelor de organizare a șantierului amplasamentele vor fi readuse la starea inițială prin grija Constructorului.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

Utilajele și autovehiculele folosite la transportul materialelor, a personalului muncitor sunt surse temporare de poluare fonică, praf, emisii și vibrații.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu

- Alegerea amplasamentului astfel încât să se minimizeze distanțele parcurse de utilajele de construcții;

- Asigurarea utilităților necesare pentru desfășurarea lucrărilor în bune condiții (sursa de alimentare cu apă, igienico-sanitare, containere pentru depozitarea deșeurilor);

- Schimburile de ulei de la utilaje se vor efectua în stații speciale pentru astfel de operații;

- Revizii periodice ale utilajelor conform cărții tehnice;

- Nu vor fi admise utilaje care să prezinte scurgeri sau a căror stare tehnică să nu corespundă normelor legale;

- Colectare și depozitare selectivă a deșeurilor.

XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei.

-lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii;

Nu este cazul

-aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale;

Nu este cazul

-aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei;

Nu este cazul

-modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului.

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si organizare de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de amenajare a amplasamentului se vor realiza conform proiectului, planului de situatie plansa A02.

XII. Anexe - piese desenate.

Copie CI

Certificat de urbanism

Extras C.F.

Notificare

Plan de încadrare în zonă

plansa

Plan de plan situatie

plansa

Plan parter Imobil 1

plansa

Plan etaj curent Imobil 1

plansa

Plan parter Imobil 2

plansa

Plan etaj 2,3,4 Imobil 2

plansa

Plan parter Imobil 3

plansa

Plan etaj 2,3,4 Imobil 3

plansa

Plan parter Imobil 4

plansa

Plan etaj 2,3, Imobil 4

plansa



XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

- a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Proiectul propus **nu intra** sub incidenta art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

- b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

Nu este cazul.

- c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

Nu este cazul.

- d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

Nu este cazul.

- e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

Nu este cazul.

- f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Nu este cazul.



XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

Nu este cazul.

1. Localizarea proiectului:

Nu este cazul.

2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.

Nu este cazul.

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul.

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Au fost luate în considerare criteriile menționate (caracteristicile proiectelor, amplasarea proiectelor, tipurile și caracteristicile impactului potențial).

Sef proiect arhitectura:

