

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
conform cu anexa nr. 5<sup>E</sup> din legea 292/2018

**I. CONSTRUIRE LOCUINȚA**

CONSTRUIRE LOCUINTE D+P+2E/P+3E CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



**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 . 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 solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);**

Imobilul propus se va amplasa conform cu planul de situatie - planșa A02. Nu este necesara folosirea altor suprafete de teren pe durata realizarii investitiei. Toate lucrarile se vor desfasura in limitele parcelei aflate în 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 2 imobile cu locuinte colective. La parterul celor doua imobile se propune spatii comerciale si spatii de locuit.

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

S teren CF 115857 : 1357 mp - drum

S teren CF 115856 : 2893 mp - locuinte P+3E

S teren CF 115855 : 175 mp - spatii verzi publice

Regim inaltime : P + 3E

H coama maxim = + 14.88 fata de CTA = -0.40

+ 14.38 fata de 0.00

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

+ 11.60 fata de 0.00

S construit: 1148.20 mp

S desfasurat: 4583.45 mp

POT existen: 00.00 %

POT propus: 39.69 %

POT maxim: 40.00 %

CUT existent: 0

CUT propus: 1.58

CUT maxim: 1.6

Terenul studiat, de forma poligonala, si are trei fronturi stradale. La nodul de circulatie propus avem un front stradal de 25.40 m, pe latura Nordica regasim drumul propus in comun cu sc Valmarecchia srl pe o lungime de 107.60 m. Pe latura estica avem drumul DE 470/3/24 propus spre extindere, avand un front de 25.74m. Pe latura sudica se invecineaza cu CF 107793.

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

- Se vor realiza din DN1, intersectarea cu De 470/3/12 parallel cu DN1, prin nod de acces conform aviz nr.20/214/03.03.2022 emis de CNAIR, prin strada noua 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
- Se va propune o strada noua cu profil de 9.40 m, strada se va realiza ½ din CF-urile 108063 si 111996, proprietar SC ALL BUSINESS SRL si ½ se va realiza din CF-urile 107650 si 100173, proprietar SC VALMARECCHIA SRL, asa cum este prevazut in declaratiua notariala incheiere de autentificare nr. 3760/22.10.2021 realizata la notar public Marginean Razvan Emilian.

Locurilor de parcare propuse pe parcela studziata 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

Pentru cele 51 apartamente:

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





51 x 1.1 parcare = 56.1 parcaje

Pentru Spatii Comerciale situat in Imobil 1 si Imobil 2 la parter:

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

5 util spatiu comercial = 313.01 mp

313.01 mp / 50 mp x 2 parcare = 12.52 parcaje

TOTAL LOCURI NECESARE:

56.1 + 12.52 = 68.62 locuri de parcare – 69 locuri de parcare



Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei 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, iar conform PUZ aprobat prin hotararea Consiliului Local Selimbar nr.69/12.04.2023, se vor asigura locuri de parcare si pe parcela alaturata. Se vor propune si parcare supraetajate pentru a asigura necesarul de parcare pe intregul PUZ aprobat.

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 sa fie retrasa de zona carosabila propusa pe teren. Spatiile verzi propuse vor fii minim 2mp/locuitor din suprafata terenului.

Pentru cele 51 apartamente:

Nr locuitori / ap = 2.5

Nr. Locuitori total: 2.5 \* 51 = 127.5 locuitori

Suprafata verde minim 2mp/locuitor

2 mp/locuitor \* 127.5 locuitori = 255 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 diferite. Imobilul 1 va avea dimensiunea 13.50 x 59.85 m, Dimensiunile imobilului 2 vor fii de 15 x 19m.

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 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 1 avem propuse la parter 2 spatii comerciale si 7 unitati locative, iar la etajele superioare avem cate 10 unitati locative.

Imobilul 1 are in total 2 spatii comerciale si 37 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 2.

Fiecare spatiu comercial este independent avand suprafete diferite.

Pentru imobilul 2 avem propuse la parter 1 spatiu comercial si 2 apartamente, iar la etajele superioare avem cate 4 unitati locative pe etaj.

Imobilul 2 are in total 1 spatiu comercial si 14 de unitati locative.

Total propus: 51 de unitati locative si 3 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 2 compartimente de incendiu separate, notate ca in plansa A02.

Astfel suprafetele compartimentelor de incendiu sunt:

Compartiment 1 = 847.38 mp

Compartiment 2 = 285 mp

Construciile propuse sunt compuse din:

Imobil 1

Parter:

- 2 spatii comerciale + 7 apartamente

Etaj 1, Etaj 2, Etaj 3:

-10 apartamente

Imobil 2

Parter:

- 1 spatiu comercial + 2 apartamente

Etaj 1, Etaj 2, Etaj 3:

-4 apartamente



BILANT TERITORIAL					
	ZONE FUNCTIONALE PENTRU PARCELA	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	PROCENT EXISTENT (%)	SUPRAFATA PROPUSA (mp)	PROCENT PROPUS (%)
	SUPRAFATA DRUMURI CF 115857			1357	
	SUPRAFARA VERDE PUBLICA CF 115855			175	
	SUPRAFATA LOCUINTE CF 115856	2893	100		
	SUPRAFATA CONSTRUITA CU AMPRENTA BALCOANE SUB 3.00 M	0	0	1148.2	39.69
	SUPRAFATA PARCAJE	0	0	647.28	22.37
	SUPRAFATA CAROSABILA	0	0	454.36	15.71
	SUPRAFATA PIETONALA	0	0	90.79	3.14
	SUPRAFATA VERDE	0	0	601.31	20.78
	SUPRAFATA LOC DE JOACA	0	0	30	1.04

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 + 45 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 " – redusa, clasa de importanta III.

**-profilul si capacitatile de productie;**

Nu este cazul

**-descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament;**

Nu este cazul

**-descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitate;**

Nu este cazul

**-materile prime, energia si combustibili utilizati, cu modul de asigurare al acestora;**

Imobilele se vor bransa la retelele de utilitati existente in zona.

**-racordarea la retelele de utilitati existente in zona;**

In zona sunt prezente retele de alimentare cu apa , canalizare, si energie electrica. Imobilele se vor bransa la reseaua existenta.

**-descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei;**

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

**-cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;**

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

- Se vor realiza din DN1, intersectarea cu De 470/3/12 parallel 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
- Se va propune o strada noua cu profil de 9.40 m, strada se va realiza ½ din CF-urile 108063 si 111996, proprietar SC ALL BUSINESS SRL si ½ se va realiza din CF-urile 107650 si 100173, proprietar SC VALMARECCHIA SRL, asa cum este prevazut in declaratiua notariala incheiere de autentificare nr. 3760/22.10.2021 realizata la notar public Marginean Razvan Emilian.

**-resurse naturale folosite in constructie si functionare;**

Nu este cazul

**-metode folosite in constructie/demolare;**

**Sistemul constructiv**

- fundatii continue sub peretii portanti
- structura pe pereti portanti



- zidarie exterioara portanta de 25 de cm din blocuri de zidarie ceramica
- zidarie interioara portanta de 25-30 cm din blocuri de zidarie ceramica
- planseu din beton armat peste fiecare nivel
- soclul se protejeaza cu hidrozolatie bituminoasa urcata 1 m pe perete, se placheaza cu termoizolatie polistiren expandat de 5 cm si se protejeaza cu folie cu crampeane.
- separarea intre pamantul compactat si stratul de rupere a capilaritatii, in zonele de fundare de drenaj, se face printr-un strat filtrant geotextil. Se prevad folii de separare acolo unde este cazul, conform proiect.
- Invelitoare din tabla cutata

### Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Închiderile exterioare sunt din zidărie de 25 cm grosime si termoizolatie vata bazaltica de 15 cm iar compartimentările interioare se vor realiza din pereti de compartimentare din zidarie de 25 - 15 cm grosime.

### Finisajele interioare

- pardoselile din placari cermice si parchet.
- zugravi cu vopseli lavabile, zugraveli ultralavabile si placaj ceramice in bai.
- tamplaria interioara va fi realizata din mdf.



### Finisaje exterioare

- tencuieli driscuite fin si tencuieli decorative alb si gri
- balustrada de sticla cu parapet de beton
- ferestre si usile exterioare tamplarie P.V.C. de culoarea gri antracit, cu geam termoizolant
- usa P.V.C. de culoarea gri antracit, cu geam termoizolant, pentru accesul principal

### Instalatii interioare

Instalatii sanitare:

Terenul este in proximitatea retelelor de utilitati existente in zona. Parcela se va racorda la utilitatiile existente, conform C.U. nr 319 din 30.08.2023.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza de la reseaua urbana.

Apele menajere - preluarea apelor uzate menajere se va face gravitacional prin tuburi PVC si vor fi conduse spre reseaua de canalizare urbana.

Ape pluviale - provenite de pe acoperisuri prin intermediul burlanelor exterioare vor fi conduse prin intermediul unei conducte de PVC spre reseaua stradala de colectare a apelor pluviale.

Instalatii termice:

Incalzirea se va realiza in regim individual. Încălzirea spatiului se realizează prin instalatie de incalzire prin pardoseala, avand ca sursa de agent termic (apa incalzita) o centrala termica.

Instalatii electrice:

Proiectul se va elabora pe baza planurilor de arhitectura si pe baza normativelor si standardelor in vigoare.

Imobilul se vor bransa la reseaua de energie electrica a localitatii.

-planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara ;

Nu este cazul

- relatia cu alte proiecte existente sau planificate;

Zona studiata are destinatia admisa conform  
Folosinta actuala conform C.U. nr 319 din 30.08.2023 – arabil

Destinatia admisa conform C.U. nr 319 din 30.08.2023:

CF SELIMBAR 115857 – circulatie carosabila cedata pentru largire

CF SELIMBAR 115856 – locuinte D+P+2E/P+3E cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115855 – spatii verzi publice minim 5%



Regelemntari fiscale: conform HCL 215/2022 cu modificarile si completarile ulterioare

-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 afla in jud. Sibiu, sat Selimbar și este identificat prin extrasul CF 115857, CF 115856, CF 115855 .

Terenul este situat in Selimbar, Str. -, nr. - și se afla în proprietatea lui SC ALL BUSINESS SRL reprezentat prin Schotte Gheorghe.



## **Distanta fata de limitele de proprietate**

### **Imobil 1 - fata de limitele de proprietate**

fata de limita de proprietate din NORD, drum	1.20 m
fata de limita de proprietate SUD, domeniu privat CF	10.685 m
fata de limita de proprietate VEST, drum	4.80 m
fata de limita de proprietate EST, drum	45.605 m

### **Imobil 2 - fata de limitele de proprietate**

fata de limita de proprietate din NORD, drum	0.00 m
fata de limita de proprietate SUD, domeniu privat CF	6.625 m
fata de limita de proprietate VEST, drum	81.32 m
fata de limita de proprietate EST, drum	18.00 m

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

**-harti, fotografii 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 319 din 30.08.2023 – arabil

Destinatia admisa conform C.U. nr 319 din 30.08.2023:

CF SELIMBAR 115857 – circulatie carosabila cedata pentru largire

CF SELIMBAR 115856 – locuinte D+P+2E/P+3E cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115855 – spatii verzi publice minim 5%



Regelemntari fiscale: conform HCL 215/2022 cu modificarile si completarile ulterioare

**--politici de zonare si folosire a terenului;**

Folosinta actuala conform C.U. nr 319 din 30.08.2023 – arabil

Destinatia admisa conform C.U. nr 319 din 30.08.2023:

CF SELIMBAR 115857 – circulatie carosabila cedata pentru largire

CF SELIMBAR 115856 – locuinte D+P+2E/P+3E cu functiuni complementare

CF SELIMBAR 115855 – spatii verzi publice minim 5%

Regelemntari fiscale: conform HCL 215/2022 cu modificarile si completarile ulterioare



--areale sensibile;

In zona nu sunt prezente areale sensibile, 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 insuririi 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**

**Imobil 1 - fata de limitele de proprietate**

fata de limita de proprietate din NORD, drum	1.20 m
fata de limita de proprietate SUD, domeniu privat CF	10.685 m
fata de limita de proprietate VEST, drum	4.80 m
fata de limita de proprietate EST, drum	45.605 m

**Imobil 2 - fata de limitele de proprietate**

fata de limita de proprietate din NORD, drum	0.00 m
fata de limita de proprietate SUD, domeniu privat CF	6.625 m
fata de limita de proprietate VEST, drum	81.32 m
fata de limita de proprietate EST, drum	18.00 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 (toaile 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 devarsate 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 devarsata 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 respectari 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 si au filtre pentru retinerea particulelor poluante, astfel incat sa se incadreze in normele in vigoare.

Asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare se va face prin ventilatie naturala.

**c) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

In faza de executie :

-Sursele de zgomote si vibratii sunt produse numai pe timpul constructiei de exploatarea utilajelor si anexelor ce se manevreaza in incinta santierului precum si de la mijloacele de transport;

- Reducerea zgomotului produs de utilajele respective se poate realiza in limite admisibile prin intretinerea in stare buna de functionare a lor.

- Zgomotele nu pot afecta zonele locuite aflate la distanta.

Masuri: - incadrarea duratei de executie a proiectului in termenul stabilit, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitat la aceasta perioada.

In faza de functionare:

Principala functiune, de locuire, nu presupune cresterea nivelului de zgomot si de vibratii la limita incintei obiectivului si in apropiere.

Prin alcatuirea peretiilor de inchidere si a tamplariilor, constructia propusa asigura protectia acustica fata de zgomotele exterioare.

In ceea ce priveste protectia acustica fata de zgomotele interioare, plansele sunt conformate pentru a evita propagarea zgomotelor de impact. De asemenea, peretii interiori de compartimentare impiedica propagarea zgomotelor aeriene prin alcatuirea lor.

**d) protectia impotriva radiatiilor:**

Nu exista surse de radiatii in zona. Nu se emit radiatii in zona.

**e) protectia solului si a subsolului:**

In faza de executie :

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:

- degradarea fizică a solului pe arii adiacente obiectivului analizat, doar in 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;

Atat 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 calității solului.

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatic:**

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



**g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

În zona nu există monumente istorice sau zone construite protejate.

Prin realizarea investiției propuse nu se va produce impact negativ asupra așezărilor umane.

Nu este cazul afectării obiectivelor de interes public.

Organizarea de șantier și desfășurarea lucrărilor de construire se vor limita strict la interiorul proprietății. Proprietățile învecinate vor fi protejate prin respectarea Codului Civil.

**h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:**

În faza de execuție

În urma activității care se va desfășura pe amplasament, se produc următoarele categorii de deșuri:

- deșuri din construcții în perioada de realizare a investiției (pământ și pietre; beton; lemn; materiale plastice; deșuri amestecate)-materialul mineral
- solul, va fi utilizat ulterior pentru umpluturi și amenajarea spațiilor verzi.
- deșeurile rezultate în perioada de construire se vor colecta pe platforme special amenajate, urmând să fie valorificate în umpluturi sau construcții, sau eliminate prin depozitare la un depozit autorizat.

În 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, cărămidile, materialele ceramice, amestecurile sau fracțiunile 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 fi de:

Drumuri – 136.08 mc

Imobil 1 – 253.21 mc

Imobil 2 – 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 în urma lucrărilor de construire a clădirii propuse, vor fi preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul are încheiat contract, iar materialele valorificabile (fier, lemn) vor fi depozitate separat.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului în special:

- Fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră
- Fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosului
- Fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special, în conformitate cu prevederile art.20 din Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.

Toate categoriile de deșuri generate pe amplasament ( deșuri menajere, deșuri reciclabile, deșuri rezultate din activitatea de construcții) vor fi colectate selectiv, pe categorii, depozitate în locuri special amenajate și valorificate/eliminate doar prin operatori economici autorizați.

În faza de funcționare

La amplasarea platformei de depozitare și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- amplasarea punctelor de colectare a gunoierii astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate.
- amplasarea pubelelor ecologice pentru colectarea deșeurilor menajere
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierii, mai ales în 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) **gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

Nu este cazul



**(B) Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.**

Nu este cazul

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

Proiectul instituie un impact nesemnificativ asupra mediului definit în trivălanul 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), zgomotului 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 în 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 în aer. Se va da mare atenție la întreținerea acestora în vederea limitării poluării.
- se poate crea disconfort datorita lucrurilor de constructie, sapaturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrurilor de executie, dar acestea au un caracter izolat și frecvența redusă;

Astfel, activitatea care se desfășoară pe amplasamentul studiat nu va avea impact negativ asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului calității apei, calității aerului, climei, zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor 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 în 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 și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în 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 construire 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 ingineresti.

- 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 ecologică.

- localizarea organizării de șantier;

Depozitele, magazinele, 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 curent Imobil 2

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;

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:**

**1. Localizarea proiectului:**

**Încadrare hidrografică:**

Raportat la rețeaua hidrografică, obiectivele hidroedilitare sunt amplasate în:

- **BAZINUL HIDROGRAFIC:** Olt- VIII;
- **Curs de apă:** Sebeș, cod cadastral VIII – 1.120.9, mal drept, hm 28.
- **Corp de apă de suprafață:** SEBES – Sebeș și afluentul Valea Caselor
- **CORP DE APĂ SUBTERAN:** Depresiunea Sibiului - ROOT05.

**Amplasamentul folosintei:** Comuna Șelimbăr, sat Șelimbăr, nr. FN, județ Sibiu.

**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:

Arh. Anda Luca

