

MEMORIU DE PREZENTARE

conform ANEXA 5

I.DENUMIRE PROIECT: *CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1E+ER CU 8 APARTAMENTE SI SPATIU COMERCIAL, CF 111572*

Adresa : Cisnădie, Jud. Sibiu, str, Octav Doicescu, nr.FN

II.TITULAR PROIECT:

- manager/ beneficiar:

DANES AURELIAN IOAN

Sibiu, jud. Sibiu, bld. Mihai viteazu, NR. 18, SC.A, ET.6, AP.23

- responsabil pentru protectia mediului : **STURZU CRISTINA, STURZU FLORIN**

- nr. de telefon : 0744507258

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcare, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat al unui imobil cu functiunea de locuinte colective si spatii comerciale, cu regim de inaltime P+1E+Er

- **Functiunea: *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+1+Er, IMPREJMUIRE***
- **Suprafata terenului : 1072 mp**
- **$H_{\text{CORNISA}} = 8 \text{ m}$**
- **$H_{\text{MAX.}} = 10 \text{ m}$**
- **Suprafata construită - $S_c = 238 \text{ mp}$;**
- **Suprafata desfășurată - $S_d = 683 \text{ mp}$;**
- **$POT_{\text{existent}} = 0,00\%$**
- **$CUT_{\text{existent}} = 0,00$**
- **$POT_{\text{max propus}} = 22\%$**
- **$CUT_{\text{max propus}} = 0.64$**
- **CATEGORIA „C” DE IMPORTANTĂ NORMALĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)**
- **CLASA „III” DE IMPORTANTĂ (conform Normativ P 100-1-2006).**
- **Gradul „IV” de rezistenta la foc**
-

Certificatul de urbanism a fost cerut pentru doua terenuri : CF 111572 si CF 111573; In certificatul de urbanism sunt detaliate conditiile de construire pentru fiecare teren in parte (Punctul 3. regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr. 111 din 5.02.2019). Documentatia prezenta a studiat doar parcela CF 111572, asa cum apare si in titlatura documentelor depuse. Nu se vor realiza comasari sau reparcelari - terenul se mentine in coordonetele prezente in planul de situatie anexat, respectiv extrasul CF anexat cu nr. 111572.

Destinatia constructiei este de tip mixt - spatii comerciale la parter si locuinte colective la etajul 1 si etajul retras, insumand un nr. de 8 apartamente.

Apartamentele sunt dispuse 4 la etaj 1 si 4 la nivelul Er, parterul fiind destinat spatiului comercial, cu suprafata utila de 199 mp.

Fiecare apartament in parte este compus din bucatarie, grupuri sanitare, dormitoare, dressing / depozitare si camera de zi.

Conturul etajului este acelasi ca si cel al parterului, etajul 2 (Er) fiind retras fata de nivelul inferior, avand o suprafata construita desfasurata de 207 mp.

Accesul pe teren se face de pe strada Octav Doicescu (Nord)

Sistemul constructiv este alactuit din cadre de beton armat pentru suprastructura si fundatii contiune de beton asezate pe un pat de piatra pentru fundatie.

Inchiderile interioare sunt din caramida de 25 si 11,5 cm grosime.

Inchiderile exterioare sunt din caramida de 25 cm grosime si termosistem 10 cm.

Invelitoarea este tip sarpana din lemn, acoperita cu tigla ceramica.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2,50 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii fiecarui nivel si pana la cota inferioara a tavanului)

Legatura intre parter si etaje se propune a se realiza prin intermediul unei scari din beton. Scara va face legatura intre toate nivelurile.

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta de pe latura Nordica - str. Octav Doicescu.

Asigurarea agentului termic se va realiza prin centrale termice gaze naturale per unitate locativa - 8 bucati pentru apartamente si 2 buc. pentru spatiul comercial.

Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta si canalizare, conform aviz ACVAPUR DAM.

Evacuarea apelor menajere se va face in reseaua de canalizare existenta in zona - ACVAPUR DAM.

Imprejmuirea terenului se va realizape pe 2 laturi - Est si Sud si se va imprejmuu cu stalpi metalici la interax de 1,5m, plasa galvanizata tip panou; fundatii izolate pentru stalpi la o adancime de 90 cm fata de CTN / CTS (cota teren natural/sistematizat).

Parcarea autovehiculelor (19 parcari - autoturisme categoria A,B) se realizeaza la nivelul solului, fara a fi necesar separator de hidrocarburi. Suprafata carosabila (237 mp parcari si 253 alei carosabile) va fi pavata cu dale prefabricate de 10 cm, pe pat de nisip / pietris (5/20 cm nisip/pietris compactat)

Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unui imobil cu destinatia locuire si spatiu comercial la parter. Construirea imobilului este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter locuinte colective, conform documentatiei de urbanism nr.1/2011 faza PUG, aprobata prin HCL Cisnadie nr. 238/2015 si PUZ nr.28/2018.

Profilul si capacitatile de productie:

Profilul:

Investitia va fi realizata pe persoana fizica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER.

Capacitatea de productie:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute.

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente:

Nu este cazul.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime , energia si combustibilii utilizati:

Materiile prime: Nu este cazul.

Energie si combustibili:

In functionarea imobilelor se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat. Pentru asigurarea agentului termic se va folosi centrale termice in condensatie cu gaze naturale - conform aviz favorabil DELGAZ Sibiu. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reseaua APA/CANAL - ACVAPUR-DAM SRL.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta conform aviz S.C. ENEL DISTRIBUTIE SIBIU

- Incalzirea

Centrale termice in condensatie pentru fiecare apartament / spatiu comercial - bransament gaze naturale DELGAZ Sibiu.

-Alimentarea cu apa

Se va realiza prin racordul la reseaua existenta din zona conform aviz APA/CANAL - ACVAPUR-DAM SRL

-Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate ca urmare a exploatarei finale a locatarilor se va face in reseaua de canalizare existenta, conform aviz APA/CANAL ACVAPUR-DAM SRL

Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente - str. Octav Doicescu. Nu se creeaza cai noi de acces. Singurele cai de acces vor fi din interiorul parcelei : alei auto/parcari (19 parcari) si pietonal.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie sau de functionare.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.

In zona exista cladiri edificate, construite conform PUZ/PUG aprobat. Imobilul propus este proiectat conform retragerilor si distantelor minimale propuse prin PUG/PUZ si nu vor afecta iluminatul natural al cladirilor invecinate. Vecinatatile imediat limitrofe sunt libere de constructii si sunt planificate cladiri de locuinte colective / mixte, individuale, insiruite sau cuplate, cu acelasi regim de inaltime cu proiectul studiat (P+1E+R sau P+1E+M).

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .

Nu este cazul.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

(de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor).

Activitatile suplimentare care rezulta prin proiectul propus sunt de BRANSARE la retelele existente de energie electrica si de gaze naturale, care prin avizele obtinute nu afecteaza negativ mediu inconjurator sau imobilele existente. Bransamentele la apa/canal se vor realiza in proximitatea strazii Octav Doicescu, intrucat retelele editilitare sunt executate (camin canalziare, apa potabila , hidrant) iar caminele sunt amplasate pe strada Octav Doicescu.

Alte avize cerute de proiect

- Aviz SDEE ELECTRICA SIBIU
- AVIZ SANATATEA POPULATIEI
- Aviz APA/CANAL ACVAPUR-DAM
- Aviz GAZA NATURALE - DELGAZ
- Aviz SALUBRITATE - SOMA

Localizarea proiectului

Amplasamentul se afla situat in Nordul orasului Cisnădie, Jud. Sibiu - pe strada Octav Doicescu. Sau identificat prin planul de situație, cadastral, încadrare în zonă.

Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului și este în prezent liber de construcții.

Terenul pe care se va construi are o suprafață totală de 1072 mp (masurati), din care suprafața construită conform prezentului proiect va fi de 238 mp, măsurată la cota terenului amenajat (CTA).

Accesul principal pietonal si auto se va realiza din str. Octav Doicescu (Nord)



Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legeanr. 22/2001:

Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Folosinta actuala a terenului in cauza - arabil. Terenul va intra in categoria - Cc curti constructii la emiterea autorizatiei de construire.

Politici de zonare si folosire a terenului

- Conform **documentatiei de urbanism nr.1/2011 faza PUG, aprobată prin HCL Cismadie nr. 238/2015 si 28/2018**, terenurile sunt destinate constructiilor cu caracter de locuinte colective, individuale si servicii (spatii comerciale).

Arealele sensibile

Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare

Nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- *impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, 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);*

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități etc) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în construcție sau finalizate în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat și frecvență redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului (teren viran liber de construcții sau plantării).

- *extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);*
Impactul va avea caracter local izolat (în limitele amplasamentului studiat)

- *magnitudinea și complexitatea impactului;*

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de mărime medie și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare

- *probabilitatea impactului;*

Probabilitatea impactului este redusă

- *durata, frecvența și reversibilitatea impactului;*

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 24 de luni de la data începerii construcțiilor, și va avea un caracter temporar, pe durata execuției lucrării. Terenul va fi sistematizat și îmbunătățit din punct de vedere al spațiului verde. Prin grija beneficiarului conform planului de situație, se va semăna iarba și se vor planta arbori de dimensiuni medii minim o bucată / 100 mp spațiu liber.

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

Se vor lua măsurile necesare de protecție și control a lucrărilor de construcție astfel încât să se asigure protecția mediului înconjurător conform legislației în vigoare. Perimetrul terenului va fi împrejmuit cu plasa pe durata șantierului.

- *natura transfrontieră a impactului.*

Nu este cazul.

IV.SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

1. Protectia calitatii apelor

In faza de executie

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reseaua zonala prin bransament local, Apa rezultata este nesemnificativa si nu necesita deversari sau colectari speciale. Toate operatiunile de lucru cu betonul se va face mecanizat si/sau turnat cu Cisterna.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu - apa.

In faza de functionare

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apa menajera va fi evacuata in reseaua de canalizare. Impactul functiunii de locuire, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativa asupra factorului de mediu - apa.

2. Protectia aerului

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie a diverselor utilaje (autovehicule transport materiale)

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu (structura cu cadre din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea de locuire, in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.
- gaze de ardere a centralelor termice (in condensatie)

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3.Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriuzise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona cu caracter de cazare sezonier si prin

urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

In cadrul functionarii imobilelor nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri. Geamurile sunt propuse a fi cu trei foi de sticla ce asigura o izolare fonica cuprinsa intre 30-35 dB

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, ne-existand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament.

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Deseurile vor fi predate firmelor specializate in eliminarea deșeurilor.

In faza de functionare

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializate in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (în condițiile asigurării golirii periodice a pubelelor), asadar un estimat de 30 Kg / zi, raportat la un numar de 30 persoane estimate.

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferite pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase.

In faza de executie

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu este cazul

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):

- Nu este cazul

VII. LUCRARI NECESRE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- - gard din plasa metalica sudata $h= 2,0$ m ce cuprinde tot perimetrul
- - amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
- - 2 buc. wc ecologic.
- - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- - la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 24 luni de la inceperea lucrarilor.
- - programul de lucru va fi de 8 ore zilnic - in timpul betonarilor 12 ore dar nu mai tarziu de ora 20.
- - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extinctoare.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .

La finalizarea executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii. Resturile de moloz (saci, hartie, plase) se va colecta de catre o firma de profil certificata in acest sens. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie, a proiectului de sistematizare a curtii si a planului de situatie.

IX. ANEXE – piese desenate

- Plan de situatie si incadrare in zona cu amplasarea obiectivului.

Intocmit,
Arhitect Cristina Sturzu

