

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. DENUMIREA PROIECTULUI:

**Construire ansamblu de locuinte colective cu spatii servicii/ comert conform PUZ aprobat cu HCL nr. 17 din 08.02.2018, imprejmuire, amenajari exterioare, Str. Cetatii nr. 322, Com. Floresti, jud. Cluj**

## II. TITULAR:

- numele companiei: **SC GISHA IMPEX 2000 SRL**
- adresa postala: Comuna Afumati, soseaua Bucuresti Urziceni, nr. 38 A, Judet Ilfov
- nr. de telefon/fax: 0728/302.814 – proiectant
- numele persoanelor de contact: Popa Anca – proiectant
- administrator: David Zazashvili
- responsabil pentru protectia mediului: David Zazashvili

## III. DESCRIEREA PROIECTULUI:

**Incadrarea in planurile de urbanism:**

**Obiectivul a fost studiat prin PUZ aprobat cu HCL.17/08.02.2018.**

Astfel, terenul este incadrat in **UTR=Lcm - zona mixta de locuinte colective cu regim mic de inaltime P+2E+M si servicii/comert**

**Destinatia zonei: Constructii complexe de locuinte S/D+P+2E+M**

**P.O.T.<sub>max</sub>=30.00%**

**C.U.T.<sub>max</sub>=1.2**

### **Situatia existenta:**

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Floresti, jud. Cluj, pe str. Cetatii, nr. 322, in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, si are o suprafata totala de 14 040.00mp.

Dimensiunile maxime ale terenului sunt 445.63 respectiv 35.16m. In momentul de fata, pe terenul studiat nu se afla nici o constructie.

P.O.T.<sub>existent</sub> = 0.00%

C.U.T.<sub>existent</sub> = 0.00

Accesul auto si cel pietonal se fac direct din strada Cetatii, de pe latura sudica a parcelei.

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa si gaz.

Delimitari ale perimetrului studiat:

- la N – doua imobile de locuinte colective cu regimul de inaltime P+2E+M
- la E – imobile de locuinte colective cu regimul de inaltime P+2E+2M
- la V – parcele private, edificate cu constructii colective cu regimul de inaltime P+2E+M
- la S – domeniul public, str. Cetatii

**Bilant teritorial existent:**

Suprafata teren studiat:	14 040.00 mp
Constructii existente:	0.00 mp
POTexistent:	0.00 %
CUTexistent:	0.00

**Situatia propusa:**

Anterior avizarii planului urbanistic zonal a fost elaborat un Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei datorita faptului ca amplasamentul propus pentru construirea obiectivului, pe strada Cetatii din localitatea Floresti, jud. Cluj, se afla in zona de protectie sanitara fata de fermele de pasari SC Bravinvest SRL, SC Ale Avis SRL, SC Geda Consult SRL si a abatorului de pasari SA Amareto Impex SRL. Studiul de impact arata ca functionarea fermelor de pasari si abatorul nu genereaza noxe (amoniac, pulberi si COR) peste limitele reglementate in cazul zonelor rezidentiale, dar ca se produce un disconfort prin mirosul generat de obiectivele vecine cu destinatie agro-industriala. In acest sens, proprietarul terenului si initiatorul PUZ, respectiv DTAC si PT al obiectivului studiat, SC Ghisa Impex 2000 SRL, si-a asumat printr-o Declaratie vecinatatea cu obiectivele reprezentate de fermele si abatorul avicol si se obliga sa informeze toti colaboratorii si potentialii cumparatori si/sau chiriasi despre efectele acestei vecinatati, inclusiv despre disconfortul creat prin mirosul produs de acest obiectiv vecin cu ansamblul de locuinte colective.

Pe terenul studiat beneficiarii doresc realizarea unui ansamblu cu 7 corpuri de cladire destinate locuirii colective, cu spatii servicii/comert la parter. Regim de inaltime propus va fi P+2E+M (C1+C2+C3+C4+C5), respectiv S+P+2E+M (C6+C7). Suprafata construita propusa este de 4212 metri patrati, iar cea desfasurata 20075.89 mp (16818 pt. calcul CUT).

**Caracteristicile constructiilor propuse:**

Regim de inaltime=(S)+P+2E+M

H cornisa fata de cota teren amenajat =10.00m, inaltimea totala = 14.65m;

**POT propus**=Ac x 100/Ateren=4212x100/14040=**30.00%**

**CUT propus**=Ad/Ateren=16818/14040=**1.20**

Suprafata construita pt. calcul POT	4 212.00 mp – 30.00%
Suprafata desfasurata	20 075.89 mp
Suprafata desfasurata pt. calcul CUT	16 818.00 mp
Suprafata terenului:	14 040.00 mp

Din care:

Suprafata teren	14040	%
Constructii propuse	4212.00	30.00
Circulatii pietonale	2060.00	14.67
Circulatii auto/parcari	4539.73	32.33
Spatii verzi	2809.67	20.01
Suprafata cedata	388.60	2.77
PG	30.00	0.22
TOTAL	14040.00	100.00

Accesul auto si cel pietonal se vor realiza atat din strada Cetatii cat si din prelungirea strazii Florilor, pe latura sudica respectiv nordica a proprietatii. Amenajarea locurilor de parcare:

Locuri de parcare subsol	30
Locuri de parcare la sol	99
Locuri de parcare parter C2	14
Locuri de parcare parter C3	14
Locuri de parcare parter C4	14

Locuri de parcare parter C5	14
Locuri de parcare parter C6	14
Locuri de parcare parter C7	14
<b>Total locuri de parcare</b>	<b>213</b>

Construcțiile proiectate se încadrează la CATEGORIA 'C' DE IMPORTANTA (conf. HGR nr. 766/1997) și la CLASA 'III' DE IMPORTANTA (conf. Normativului P100/2006), GRAD DE REZISTENȚA LA FOC 'III'.

Se propune:

### **CORP C1- Imobil de locuințe colective+sp. comerciale/servicii la parter**

Sc corp C1= 562.50mp

Sc totala corp C1 calcul POT= 562.50mp

Sd totala corp C1= 2518.65mp

Sd calcul CUT corp C1= 2250.00mp

S.utila C1= 2142.77 mp

Regim de înălțime: P+2E+M

Nr. Apartamente: 21

S spații comerciale/servicii=455.67 mp

Nr. Total locuri de parcare necesare: 29 locuri

Nr. Total locuri de parcare pe teren: 29 locuri, din care: 21 locuri parcare pentru apartamente și 8 locuri de parcare pentru spațiile comerciale/servicii

Construcția propusă-corp C1 va avea destinație mixtă, iar funcțiunile vor fi dispuse în spațiile interioare după cum urmează:

- parter: spații comerciale și servicii, spații tehnice
- etaj 1, etaj 2, mansarda: locuire

### **CORP C2-C3- Imobil de locuințe colective**

Sc corp C2=C3= 559mp

Sc totala corp C2=C3 calcul POT= 559mp

Sd totala corp C2=C3= 2514.70mp

Sd calcul CUT corp C2=C3= 2236 mp

Sutila corp C2=C3 = 1721.51mp

Regim de înălțime: P+2E+M

Nr. Apartamente: 56 total (C2-28ap, C3-28ap.)

Nr. Total locuri de parcare necesare: 28 locuri

Nr. Total locuri de parcare : 28 locuri, din care 14 sunt la nivelul parterului și restul pe teren

Construcția propusă-corp C2, C3 va avea destinație de locuire și parcare la nivelul parterului

### **CORP C4-5-6-7- Imobil de locuințe colective**

Sc corp C4, C5, C6, C7= 630.75 mp

Sc totala corp C4=C5=C6=C7 calcul POT= 630.75 mp

Sd totala corp C4=C5=2775.20

Sd totala corp C6=C7=3488.72

Sd calcul CUT corp C4, C5, C6, C7= 2523 mp

Sutila corp C4=C5 = 1974.31mp

Sutila corp C6+C7 (include subsol) = 5272.30

Regim de înălțime: (S)+P+2E+M

Nr. Apartamente: 128 total - (C4-32ap, C5-32ap., C6-32ap., C7-32ap.)

Nr. Total locuri de parcare necesare: 32-C4, 32-C5, 32-C6, 32- C7

Nr. Total locuri de parcare : 32 locuri/corp de cladire, din care 14 sunt la nivelul parterului/corp de cladire si restul in subsolurile C6 si C7

Constructia propusa-corp C4, C5, C6, C7 vor avea destinatie de locuire si parcare la nivelul parterului, respectiv C6 si C7 cu parcare la nivelul subsolului.

### **Sistem constructiv**

Structura de rezistenta a cladirilor propuse va fi formata din cadre din beton armat cu grinzi si plansee din beton armat, cu fundatii din beton armat. Acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn, cu termoizolatie din vata minerala de sticla, grosime 25 cm.

Scurgerile apelor meteorice de pe invelitoarea sarpantei si copertinele de acoperire a balcoanelor se realizeaza prin jgheaburi si burlane in caminele din incinta care se racordeaza la canalizare.

### **Inchiderile exterioare**

Inchiderile exterioare se realizeaza cu zidarie de caramida de 25cm si termoizolatie din polistiren expandat ignifugat de 10 cm cu permeabilitate ridicata la vapori, pentru realizarea confortului termic. Peretii interiori de compartimentare vor fi realizati din zidarie de caramida de 15cm si 25cm, finisati.

### **Finisajele interioare**

Deoarece cumparatorii doresc finisaje proprii, beneficiarul opteaza pentru vanzarea apartamentelor la stadiul de semifinisat ( pereti gletuiti, inchideri cu geam termoizolant si sapa).

Pentru holul de circulatii si casa scarii se vor folosi placi ceramice antiderapante, iar pentru parcuri ciment sclivisit.

Tamplaria interioara va fi realizata din lemn, iar cea exterioara din pvc gri, cu geam termoizolant, sticla clara, strat dublu.

### **Finisajele exterioare**

La exterior se vor folosi tencuieli decorative. Pentru exterior, pentru aleile pietonale, se vor folosi dale prefabricate din beton ; se va amenaja spatiul verde, loc de joaca pentru copii si se vor folosi arbusti decorativi.

### **Rețele si utilități:**

Toate constructiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona (apa-canal, gaz, curent electric, telefon). Toate lucrarile edilitare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate.

Deșeurile rezultate în urma execuției lucrărilor/funcționării obiectivului se vor depozita selectiv pe categorii de deșeu în containere speciale și vor fi predate la societăți autorizate în colectare/ valorificare/eliminare.

### **Descrierea impactului potențial al obiectivului asupra mediului și populației din zonă:**

Ansamblul nu va produce un impact asupra mediului inconjurator deoarece destinatia propusa – de locuire colectiva, nu are impact negativ asupra mediului, daca locuintele sunt racordate la utilitatile necesare acestei destinatii si daca colectarea deseurilor menajere se face in mod organizat, la punctele gospodaresti special amenajate, atunci calitatea vietii si mediul inconjurator nu va fi afectat.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- amplasamentul propus pentru construirea obiectivului, pe strada Cetatii din localitatea Floresti, jud. Cluj, se afla in zona de protectie sanitara fata de fermele de pasari SC Bravinest SRL, SC Ale Avis SRL, SC Geda Consult SRL si a abatorului de pasari SA Amareto Impex SRL. Prin Studiul de impact asupra sanatatii populatiei, intocmit de Centrul Regional de sanatate

publica Cluj, se arata ca functionarea fermelor de pasari si abatorul nu genereaza noxe (amoniac, pulberi si COR) peste limitele reglementate in cazul zonelor rezidentiale, dar ca se produce un disconfort prin mirosul generat de obiectivele vecine cu destinatie agro-industriala. In acest sens, proprietarul terenului si initiatorul PUZ, respectiv DTAC si PT al obiectivului studiat, SC Ghisa Impex 2000 SRL, si-a asumat printr-o Declaratie vecinatatea cu obiectivele reprezentate de fermele si abatorul avicol si se obliga sa informeze toti colaboratorii si potentialii cumparatori si/sau chiriasi despre efectele acestei vecinatati, inclusiv despre disconfortul creat prin mirosul produs de acest obiectiv vecin cu ansamblul de locuinte colective.

- vor fi generate de utilajele și mijloacele de transport, pe perioada de realizare și funcționare a proiectului;
- autovehiculele și utilajele folosite pentru executarea lucrărilor, vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă ;

#### Caracteristicile impactului potențial

- extinderea impactului – local, numai în zona de lucru, pe perioada execuției obiectivului;
- natura transfrontieră a impactului – lucrările propuse nu au efecte transfrontieră;
- mărimea și complexitatea impactului-impact redus, pe perioada execuției proiectului obiectivului;
- probabilitatea impactului – redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

#### Condițiile de realizare a proiectului:

##### **Pentru organizarea de șantier:**

- amenajare acces utilaje de construcție și mașini de transport muncitori;
- amenajare de spații destinate depozitării materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate;
- depozitarea materialelor de construcții se va face în zone special amenajate fără să afecteze circulația în zona obiectivului;
- preluarea betoanelor și mortarelor de la stațiile de preparare betoane și mortare și transportul cu mijloace de transport asigurate pentru prevenirea pierderilor accidentale de materiale;
- mijloacele de transport vor fi asigurate astfel încât să nu existe pierderi de material sau deșeuri în timpul transportului; autovehiculele folosite la construcții vor avea inspecția tehnică efectuată prin Stații de Inspecție Tehnică autorizate ;
- împrejmuirea suprafețelor ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor ;
- dotarea cu utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot admis de normativele în vigoare.
- adoptarea unui program de lucru flexibil, astfel încât să se asigure confortul locatarilor în perioada de liniște din timpul zilei și pe timpul nopții;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor și evacuării ritmice a acestora de pe amplasament. Mijloacele de transport ce vor prelua deșeurile în vederea evacuării vor fi adecvate, acoperite cu prelate pentru prevenirea împrăștierei acestora.
- oprirea motoarelor tuturor vehiculelor aflate în staționare;
- curățarea eficientă a vehiculelor, spălarea roților la plecarea din șantier și umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, zona în care se descarcă materialele de construcții, respectiv volumele care se demolează;
- acoperirea încărcăturilor ce intră sau ies din șantier;
- amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului;

- minimizarea traficului în jurul șantierului de construcții;
- controlul parcării vehiculelor în afara șantierului, atât înainte cât și după deschiderea sa.
- minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf : ex. tăierea, măcinarea, șlefuirea, căderi de material, spargerea betonului, etc. Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la : stropirea căilor de acces în șantier, a zonei de descărcare a materialelor de construcție, respectiv a zonelor în care se efectuează lucrări de demolare. Se vor lua măsuri de acoperire/ îngrădire a zonelor din organizarea de șantier destinate depozitului de materiale de construcție. În vederea prevenirii împrăștierei cauzate de vânt, materialele fine, pulverulente, se vor depozita în incinte închise.
- Respectarea prevederilor cuprinse în actele de reglementare emise de autoritățile avizatoare

#### ***IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu***

##### **1. Protecția calității apelor**

###### **a. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

Instalația de apă va alimenta toți consumatorii din ansamblu și va cuprinde :

- coloane și conducte
- instalații de apă rece și caldă la interior (apartamente și piscină)
- obiecte sanitare în grupurile sociale și bucătării

###### **b. Canalizarea**

Evacuarea apelor uzate se va face la rețeaua de canalizare a orașului. Prin natura activităților ce se vor desfășura nu există factori poluanți care să fie eliminați în rețeaua de canalizare.

##### **a) În perioada de construcție**

- nu se vor evacua ape uzate în apele de suprafață sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deșeuri, reziduuri sau substanțe chimice, fără asigurarea condițiilor de evitare a poluării directe sau indirecte a apelor de suprafață sau subterane;

##### **b) În perioada de funcționare**

- realizarea pantei platformei incintei astfel încât colectarea apelor pluviale să se realizeze fără a afecta proprietățile vecine ;
- indicatorii de calitate a apelor uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului se vor încadra în limitele prevăzute de HG 352/2005 – NTPA 002;
- se va verifica periodic etanșietatea și integritatea rețelelor de captare, aducțiune, folosire și evacuarea apelor uzate în scopul minimizării pierderilor de apă și se va interveni prompt pentru remedierea eventualelor defecțiuni;

##### **2. Protecția aerului**

Încălzirea se face prin intermediul centralor termice pe gaz din interiorul apartamentelor propuse în toate corpurile de clădire și a spațiilor comerciale/de servicii de la parterul C1. Ventilația spațiului și asigurarea aerului proaspăt se face natural, prin intermediul golurilor de ferestre din peretele exterior.

##### **În perioada de construcție**

- se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului pentru vehiculele care transportă materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine; transportul

acestor materiale se va realiza cu vehicule acoperite cu prelate și pe drumuri care vor fi umezite;

- transportul materialelor de construcție și a deșeurilor rezultate se va face pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite;
- utilajele tehnologice vor respecta prevederile HG 332/2007 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor gazoase și de particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;

### **3. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor**

Nu exista surse de vibrații sau zgomote peste limitele normale.

În fazele de execuție a lucrărilor de construcție se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse de utilajele în lucru, urmărindu-se ca nivelul de zgomot atins să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

Nivelul de zgomot rezultat din desfășurarea activităților specifice în cadrul organizării de șantier și a desfășurării activității de realizare a proiectului cât și nivelul de zgomot rezultat în perioada de funcționare a obiectivului, va respecta prevederile STAS 10009/1988 privind acustica urbană și ale Ord. MS nr. 119/2014.

### **4. Protecția împotriva radiațiilor**

Nu există surse de producere a radiațiilor.

### **5. Protecția solului și a subsolului**

Lucrările propuse nu vor afecta calitatea subsolului.

#### **În perioada de construcție**

- depozitarea materialelor de construcție și a solului excavat se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului;
- platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcție și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate;
- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea tuturor normelor de protecție mediului;
- se interzice poluarea solului cu carburanți, uleiuri uzate în urma operațiilor de staționare, aprovizionare, depozitare sau alimentare cu combustibili a utilajelor și a mijloacelor de transport sau datorită funcționării necorespunzătoare a acestora;
- se va asigura controlul strict al transportului betonului/mortarului cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu; spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate;
- se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, depozitarea și eliminarea acestora, în funcție de natura lor, se va face prin firme specializate, conform prevederilor în vigoare;
- vor fi evitate lucrările care pot duce la degradări ale rețelelor supraterane sau subterane existente în zonă;
- parcare, gararea autovehiculelor se va face doar în incinta proprie, în parkingul subteran pe două nivele din care apele uzate se vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de deversarea acestora la rețeaua de canalizare a orașului.

### **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice.

### **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Nu se vor afecta așezările urbane deoarece destinația propusă este tot de locuire colectivă, urmărind specificul zonei.

#### **8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Destinația propusă, de locuire, nu implică gospodărirea și colectarea unor deseuri de alt tip decât cel menajer, ce vor fi depozitate în recipiente etanșe și care vor fi evacuate de firma de salubritate cu activitate în zonă și pe baza unui contract ce se va încheia între ambele părți. Prin specificul activității nu vor exista deșeurile poluante.

##### **În perioada de construcție**

- deseurile rezultate în urma lucrărilor de construcție se vor colecta selectiv și vor fi predate la firme specializate în vederea valorificării/eliminării lor;
- deșeurile din construcție inclusiv pământ din excavații va fi transportat zilnic la un amplasament aprobat de Primăria comunei Florești.

#### **9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu vor fi depozitate substanțe toxice sau periculoase.

#### **IV. Prevederi pentru monitorizarea mediului:**

Beneficiarul va lua toate măsurile în vigoare privind monitorizarea emisiilor de poluanți în mediu, dorind a colabora în acest sens cu APM Cluj pentru realizarea acestui obiectiv fără afectarea mediului.

Pe tot parcursul derulării lucrărilor de execuție a proiectului de investiție vor fi respectate prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată cu Legea 265/2006, modificată și completată de OG nr. 164/2008, referitoare la protecția calității apelor, atmosferei, solului și la protecția așezărilor umane.

- Soluțiile tehnice și tipurile de lucrări prevăzute prin proiect vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea construcțiilor pe toată durata de existență normată a acestora.
- Respectarea prevederilor cuprinse în actele de reglementare emise de instituțiile avizatoare;
- Asigurarea prin sisteme proprii de supraveghere a funcționării utilajelor în timpul realizării lucrărilor de construcție.
- Titularul investiției are obligația de a comunica autorităților pentru protecția mediului toate incidentele care se produc în timpul execuției sau a desfășurării activității și care au impact asupra mediului, precum și măsurile întreprinse în vederea refacerii mediului și a desfășurării activității în condiții de siguranță.

#### **V. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară**

Nu este cazul.

#### **VI. Lucrări necesare organizării de șantier**

Organizarea de șantier se va face strict în incinta studiată.

#### **VII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției**

În cazul unor poluări accidentale se va reface zona afectată.

Terenul care nu se va ocupa de construcțiile propuse se va amenaja peisager cu alei pietonale, spații verzi, arbuști medii și mici.

Se vor lua măsuri de urmărire CURENTĂ a emisiilor de poluanți, iar, în cazul depășirii valorilor maxime aprobate, se vor lua măsurile necesare de către beneficiar.

Semnatura beneficiarului:

.....