



SC **ArhiDinamiK** SRL Splaiul Unirii nr.39, ap.66, Sector 3, Bucuresti
J40/7126/2003 RO15466654 cont:RO63RNCB0082044168460001 banca:BCR Unirea
Tel. 0745.841.897 0722.629.698 e-mail: office@ArhiDinamiK.ro www.ArhiDinamiK.ro

PROIECT: CONSTRUIRE GALERIE COMERCIALA SI CONSTRUCTII ANEXA
(POST TRAFU, BAZIN REZERVA INCENDIU INGROPAT, BAZIN RETENTIE INGROPAT,
AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA - PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI,
DRUMURI, TROTUARE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI
PUBLICHE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE LA
UTILITATI SI RETELE INSTALATII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON
TOTEM) in baza HCL nr.1088 /29.12.2022

ADRESA: BRASOV, jud. Brasov, Str. Institutului, nr. cad. 183032
BENEFICIAR: West Garden Brasov SRL
INVESTITOR: Bartolomeu Retail Park s.r.l

MEMORIU de PREZENTARE

– necesar emiterii acordului de mediu –

Capitolul I – DENUMIREA PROIECTULUI

- *denumire:* **GALERIE COMERCIALA SI CONSTRUCTII ANEXA**
(POST TRAFU, BAZIN REZERVA INCENDIU INGROPAT, BAZIN RETENTIE INGROPAT,
AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA - PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI,
DRUMURI, TROTUARE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI
PUBLICHE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE LA
UTILITATI SI RETELE INSTALATII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON
TOTEM) in baza HCL nr.1088 /29.12.2022
- *amplasament:* BRASOV, str. Institutului, nr. cad. 183032;
- *proiectant:* S.C. ArhiDinamiK srl;
- *numar proiect/contract:* 240601/2024;
- *faza de proiectare:* D.T.A.C., D.T.O.E.

Capitolul II – TITULARUL PROIECTULUI

- *proprietar:* **West Garden Brasov SRL**
- *adresa:* BRASOV, str. Institutului, nr. cad. 183032
jud. Brasov
- *telefon contact:* 0745841897;
- *e-mail contact:* office@arhidinamik.ro;
- *persoana de contact:* Serban Karin;
- *reprezentant legal:* Grigorescu Silviu Aurelian;

Capitolul III – DESCRIEREA PROIECTULUI

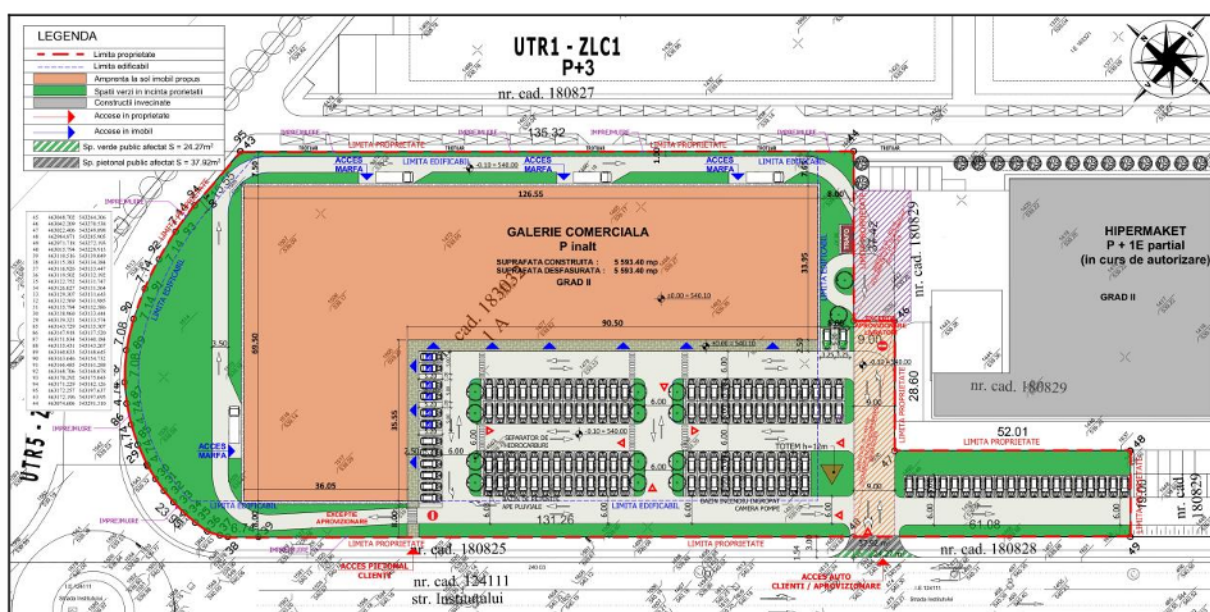
- **a.** La solicitarea beneficiarului, se propune realizarea unei cladiri noi cu destinatia Galerie Comerciale alcatuit din 11 spatii cu acces individual:
 - 9 spatii comerciale pentru produse nealimentare
 - 1 spatiu pentru alimentatie publica tip fast food
 - 1 spatiu pentru alimentatie publica cafenea

➤ **b.** Amplasamentul este un teren viran si necesita reamenajarea pentru integrarea in localitate, atat la nivelul functionalitatii cat si la nivelul coerentei de tesut si fond construit, optiunea pentru functiunea comerciala fiind determinata de cerintele reale ale unei zone aflate in plin proces de expansiune si dezvoltare. Functiunea comerciala se inscrie in zona UTR3–ZM2, zona comert, servicii, birouri, locuire colectiva, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 1088 din 29.12. 2022 - **"Investitie functiuni mixte – Locuinte colectiva, servicii comert si birouri, cu regim de inaltime S+P+6, amenajare teren, imprejmuire teren, sistematizare, alipire si operatiuni cadastrale, totem – signalistica luminoasa, organizare executie, bransamente utilitati"**.

➤ **c.** valoarea investitiei: cca 2 500 000 lei

➤ **d.** perioada de implementare propusă: 2024-2026

➤ **e.** planșe reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);



➤ **f.** Caracteristicile proiectului propus sunt urmatoarele:

- suprafata teren: 14 427m²
- corpuri de cladire construite: 1
- dimensiunile maxime: 136.55m X 69.50m
- regim de inaltime: P inalt
- Hmax = 8.00m
- categoria "C" de importanta
- clasa "III" de importanta
- suprafata desfasurata 5 577.95 m²
- POT 38.7%
- CUT 0.39

BILANT TERITORIAL PENTRU SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI:

Suprafata teren	St	14 427.00 m ²	100.0%
Suprafata construita	Sc	5 577.95 m ²	38.7%
Suprafata alei	Sa	4 229.41 m ²	29.3%
Suprafata parcaje	Sp	1 733.54 m ²	12.0%
Suprafata spatii verzi	Sv	2 886.10 m ²	20.0%

Suprafata utila: 5 400.36m²Spatiu Comercial 1

-	P1.01	Sala de Vanzare	403.97 m ²
-	P1.02	Zona Personal	15.53 m ²
-	P1.03	Grup Sanitar	3.30 m ²
-	P1.04	Depozit	34.38 m ²

Spatiu Comercial 2

-	P2.01	Sala de Vanzare	461.68 m ²
-	P2.02	Coridor	6.30 m ²
-	P2.03	Zona Personal	16.24 m ²
-	P2.04	Grup Sanitar	4.00 m ²
-	P2.05	Camera Curatenie	1.95 m ²
-	P2.06	Depozit	34.97 m ²

Spatiu Comercial 3 - Sala Fitness

-	P3.01	Sala Fitness	684.35 m ²
-	P3.02	Aerobic	131.33 m ²
-	P3.03	Vestiar barbati	46.31 m ²
-	P3.04	Grup sanitar barbati	20.89 m ²
-	P3.05	Camera Boiler	3.38 m ²
-	P3.06	Vestiar femei	48.10 m ²
-	P3.07	Grup sanitar femei	20.41 m ²
-	P3.08	Camera Presonal	4.88 m ²

Spatiu Comercial 4

-	P4.01	Sala de Vanzare	709.58 m ²
-	P4.02	Cabina de proba	21.23 m ²
-	P4.03	Oficiu	20.41 m ²
-	P4.04	Vestiar	14.25 m ²
-	P4.05	Grup Sanitar	3.15 m ²
-	P4.06	Camera Curatenie	3.49 m ²
-	P4.07	Coridor	7.65 m ²
-	P4.08	Depozit	35.46 m ²
-	P4.09	Depozit	35.55 m ²

Spatiu Comercial 5

-	P5.01	Sala de Vanzare	487.94 m ²
-	P5.02	Hol	3.60 m ²
-	P5.03	Zona Personal	11.61 m ²
-	P5.04	Grup Sanitar	4.43 m ²
-	P5.05	Depozit	34.29 m ²

Spatiu Comercial 6

-	P6.01	Sala de Vanzare	257.40 m ²
-	P6.02	Coridor	18.18 m ²
-	P6.03	Zona Personal	10.17m ²
-	P6.04	Grup Sanitar	4.43 m ²
-	P6.05	Depozit	20.12 m ²

Spatiu Comercial 7

-	P7.01	Sala de Vanzare	203.78 m ²
-	P7.02	Zona Personal	9.15 m ²
-	P7.03	Grup Sanitar	4.43 m ²
-	P7.04	Depozit	23.65 m ²

Spatiu Comercial 8

- P8.01	Sala de Vanzare	530.45 m ²
- P8.02	Zona Personal	13.99 m ²
- P8.03	Grup Sanitar	3.30 m ²
- P8.04	Depozit	35.53 m ²

Spatiu Comercial 9

- P9.01	Sala de Vanzare	579.29 m ²
- P9.02	Cabina de proba	20.95 m ²
- P9.03	Oficiu	13.70 m ²
- P9.04	Vestiar	16.02 m ²
- P9.05	Grup Sanitar	3.70 m ²
- P9.06	Camera Curatenie	3.14 m ²
- P9.07	Coridor	8.33 m ²
- P9.08	Depozit	35.66 m ²
- P9.09	Depozit	35.37 m ²

Spatiu Comercial 10 - Cafenea

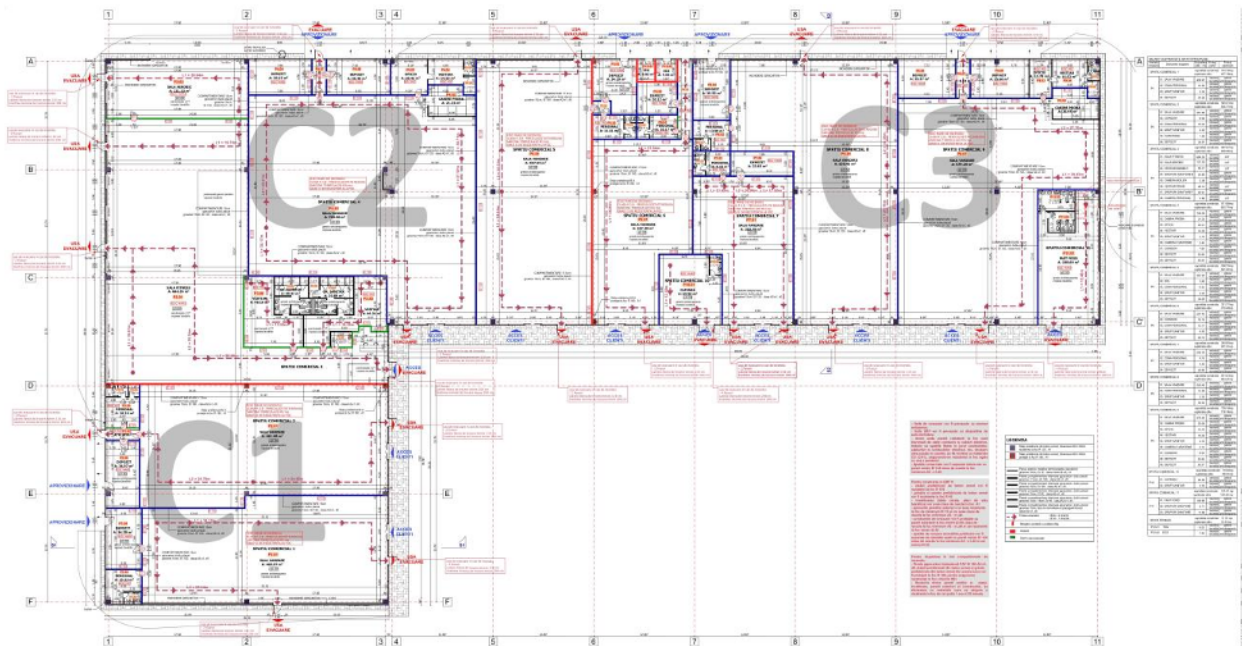
- P10.01	Cafenea	64.56 m ²
- P10.02	Grup sanitar	3.65 m ²

Spatiu Comercial 11 – Fast Food

- P11.01	Preparare / Vanzare	109.69 m ²
- P11.02	Grup sanitar femei	8.71 m ²
- P11.03	Grup sanitar barbati	11.96 m ²

Spatii Tehnice

- P12.01	TEG	6.02 m ²
- P12.02	ECS	7.35 m ²



- constructia va fi amplasata pe teren in conformitate cu planul de situatie anexat, cu regimul tehnic al Certificatului de Urbanism nr. 2081 din 19.07.2024 si cu respectarea distantelor conf. plansei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - planșa nr. U04" si a precizarilor din RLU: retragere de minim 8.00m fata de limita SV catre str. Institutului, 5.43m fata de limita NV, 7.50m fata de limita NE, si 8.00m fata de limita SE.

- constructia va fi realizata conform programului si destinatiei cu structura din prefabricate de beton armat inchisa cu panouri metalice termoizolante la nivelul peretilor exterior, cu invelitoare tip terasa din table cutata termoizolata cu placi de

vata minerala bazaltica. Golurile vor fi inchise cu ferestre tip termopan cu tamplarie de aluminiu.

➤ Profilul si capacitatea de productie: Se vor desfasura doar activitati comerciale cu public, fara productie.

➤ Fluxul Tehnologic existent: NU ESTE CAZUL.

➤ Fluxul Tehnologic propus: receptie marfa --> depozitare sau expunere pe rafturi --> vanzare catre clienti.

➤ Materii prime: NU ESTE CAZUL.

➤ Racordarea Utilitatilor:

- alimentarea cu energie electrica – se asigura prin racordarea la reseaua publica;
- alimentarea cu apa menajera – se asigura prin racordarea la reseaua publica;
- evacuarea apelor uzate - se asigura prin racordarea la reseaua publica

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Brasov existenta in zona (retea canalizare existenta, PAFSIN Dn 600 mm).

- evacuarea apele pluviale de pe invelitoarea cladirii si alei - vor fi colectate prin intermediul unui sistem de jgeaburi, burlane, rigolelor precum si a gurilor de scurgere, urmand a fi descarcate intr-un bazin de retentie, amplasat pe teren conform planului de situatie.

- apele pluviale, posibil incarcate cu hidrocarburi, rezultate pe suprafetele de drumuri si parcaje, vor fi colectate printr-un sistem format din guri de scurgere stradale, apoi vor fi evacuate printr-un bazin de retentie, fiind trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi, care va indeplini cerintele NTPA 002/2002 (cu modificarile si completarile in vigoare din 2016).

Bazinul de retentie va fi comun pentru apele pluviale de pe invelitoare si parcari cu volumul util de 174 mc. Apa colectata in bazinul de retentie propus se va putea folosi la irigarea spatiilor verzi.

Apa pluvială provenită va fi cea colectată din:

- zona terasei/invelitoare

- parcaje auto, alei carosabile

- alei pietonale

- spații verzi prin șiroire după saturația propusă zonelor înierbate

Dimensionarea instalatiei s-a facut conform Normativului I9-2022.

Realizarea acestora se va face cu stricta respectare a specificatiilor furnizorului de materiale/echipamente.

Separatorul de hidrocarburi va respecta atat normele europene EN 858-1 cat si alte prevederi si standarde in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 si anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20.03.2002.

Inainte de mascarea conductelor interioare de canalizare pluviala se vor efectua probe de etanseitate.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;

- retele de canalizare menajera exterioara;

- retele de canalizare pluviala exterioara ;

- rigole pentru descarcarea apelor meteorice;
- separator hidrocarburi

- asigurarea apei tehnologice (dacă este cazul): nu e cazul
- asigurarea agentului termic in spatiile interioare se va realiza prin intermediul unui sistem de climatizare tip VRF cu unitati interioare (terminale) de tip duct sau tip caseta cu montaj in tavan. Unitatile exterioare tip VRF vor funcționa în pompă de căldură
- ventilarea spatiului comercial se va realiza in sistem propriu;

➤ Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Lucrarile se vor desfasura in zona destinata organizarii de santier. Depozitarea materialelor de constructie se va face doar in aria special alocata in acest sens. Curățenia pe șantier se va asigura prin grija executanților și va fi controlată de beneficiari prin intermediul diriginților de santier. Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate in spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca produsele petroliere utilizate să nu contamineze solul. După terminarea lucrărilor terenul se va elibera de toate resturile de materiale neutilizate. Suprafețele de teren afectate de organizarea de șantier vor fi amenajate conform proiect.

➤ Amenajarea Amplasamentului:

- alei de circulatie carosabile si pietonale: $S_a = 5\,962.95\text{ m}^2$
- suprafata spatii verzi amenajate: $S_v = 2\,886.10\text{ m}^2$
- locuri de parcare automobile: 136

➤ Cai de acces:

- acces carosabil si pietonal din Str. Institutului
- circulatia interioara a transportului de marfa se va realiza prin intermediul dreptului de servitute peste o portiune a CF-ului 180829 care apartine West Garden Brasov SRL.

➤ Resurse naturale folosite: exclusiv materiale uzuale pentru constructii. Cu exceptia agregatelor din materiale naturale (balast, nisip, etc) nu se vor utiliza alte resurse naturale.

➤ Metode folosite in constructie: sapatura mecanizata pentru fundatiile locale din beton armat, montare mecanizata a elementelor prefabricate din beton armat ale structurii, montare manuala a inchiderilor cu panouri.

Metodele mecanizate includ utilaje specifice (auto-macarale, buldozere, excavatoare, betoniere, etc.), de aprovizionare si transport (vole, autocamioane, etc.). Mijloacele manuale presupun metodele clasice de construcție cu utilizarea uneltelor specifice.

➤ Planul de executie cuprinzand faza de construcție, punerea in funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioara: se estimeaza durata executiei la maximum 10 luni pana la darea in folosinta a imobilului.

Lucrările de execuție se vor desfășura in incintă, aria delimitată pentru organizarea de șantier fiind de 4000m², amplasata in lungul laturii sud-vestice a

proprietatii (zona prevazuta in proiect pentru amenajarea parcarilor). Execuția lucrărilor se va face numai de către antreprenori specializați in acest tip de lucrări. Șantierul va fi imprejmuit cu gard. Lucrările de construire se vor face sub directa supraveghere a unor cadre tehnice cu experiență, răspunzători de instruirea personalului, respectiv de respectarea etapelor și fazelor stabilite in prealabil și de metodele ce vor fi utilizate. După finalizarea clădirii și transportarea resturilor rezultate din construcții, se vor demonta imprejmuirile provizorii.

➤ Relatia cu alte proiecte: NU ESTE CAZUL.

➤ Alternativele luate in considerare: NU ESTE CAZUL.

➤ Alte activitati determinate: NU ESTE CAZUL.

➤ Alte autorizatii solicitate: Aviz alimentare apa, Aviz canalizare, Aviz energie electrica, Aviz gaze naturale, Aviz telefonizare, Aviz Flash Lighting Services, Aviz salubritate, Aviz Directia tehnica Drumuri Publice, Aviz transport urban, Aviz Vodafone, Aviz RDS-RCS, Aviz ISU, Aviz DSP, Aviz ANIF, Aviz Comisia de Circualtie, Aviz SRI, Aviz STS.

➤ Descrierea lucrărilor de demolare necesare: Nu e cazul

➤ Localizarea terenului: conform documentatiei urbanistice si cadastrului, terenul se situeaza in intravilanul Municipiului Brasov, pe strada Institutului, in zona UTR3–ZM2, zona comert, servicii, birouri, locuire colectiva, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 1088 din 29.12. 2022.

➤ Localizarea proiectului fata de granite: NU ESTE CAZUL.

➤ Harti ale amplasamentului:



➤ Folosințe actuale și planificate pentru amplasament și vecinătăți: se mențin prevederile urbanistice din documentația PUZ pentru zona mixtă.

➤ Politici de zonare a terenului: Destinația terenului conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 1088 din data: 29.12.2022 - **"Investiție funcțiuni mixte – Locuințe colective, servicii comerț și birouri, cu regim de înălțime S+P+6, amenajare teren, împrejurire teren, sistematizare, alipire și operațiuni cadastrale, totem – signalistică luminoasă, organizare execuție, bransamente utilități"**, este de "zona UTR3–ZM2", zona comerț, servicii, birouri, locuire colectivă.

➤ Areale sensibile: NU ESTE CAZUL.

➤ Variante de amplasament: NU ESTE CAZUL.

➤ Caracteristicile impactului potențial:

- Impactul proiectului asupra condițiilor socio-economice locale se estimează că va fi pozitiv, prin sporirea confortului, care va contribui la creșterea nivelului de trai.
- Potențial proiectul va ajuta dezvoltarea comunității prin crearea unor noi locuri de muncă
- Se poate considera diminuarea poluării locale prin evitarea unor deplasări motorizate pe distanțe mari către obiective similare din alte zone.
- Amenajarea unor spații verzi adecvate și îngrijite în locul vegetației degradate prezente.
- Impactul pe durată scurtă a construirii va fi minimal datorită metodelor constructive specifice structurilor prefabricate și va fi redus la amplasament și imediată vecinătate.
- Nu sunt necesare măsuri pentru reducerea impactului.
- Nu există impact asupra faunei și florei.
- Nu există impact semnificativ asupra mediului.
- Nu există impact transfrontalier.

➤ Arealele sensibile: nu e cazul

Coordonatele Stereo 1970 ale amplasamentului sunt prezentate în ridicarea topo, ce a constituit suport pentru realizarea *Planului de situație propus*, anexat prezentei.

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

În urma analizei făcute de proiectanți și beneficiari, având în vedere specificul investiției, caracteristicile amplasamentului, morfologia și vecinătățile, contextul economic și preocuparea față de respectarea legislației în vigoare, s-au analizat posibilități de derulare a proiectului, în vederea selectării alternativei optime. Motivația alegerii amplasamentului a fost legată în primul rând de potențialul acestuia - teren liber de construcții, într-o zonă reglementată urbanistic, în curs de dezvoltare - care permite dezvoltarea dotărilor comerciale în proximitatea zonelor de locuințe. Nu există conflicte între dezvoltarea propusă și alte funcțiuni din zonă, prin urmare nu s-a considerat necesar identificarea unor alternative privind localizarea proiectului.

Pentru alegerea amplasamentului s-au luat în considerare următoarele:

- prevederi ale planurilor de utilizare a terenurilor și de dezvoltare: zona este reglementată urbanistic;
- proximitatea/interferența cu infrastructura de transport: se pot asigura drumuri de acces, sunt prevăzute prin planuri urbanistice aprobate;
- apropierea de/interferența cu rețelele importante de utilități: sunt în vecinătate rețele de energie electrică și gaze naturale
- proximitatea/interferența cu infrastructura de alimentare cu apă și de ape uzate: sunt în vecinătate rețele centralizate de alimentare cu apă și de canalizare a apelor menajere
- regim de protecție, distanța față de zone rezidențiale, orice alte obiective de cultură și patrimoniu. Din motivele de mai sus, cât și pentru că beneficiarul a achiziționat terenul care are funcțiunea de activități mixte cu scopul de a realiza o zonă cu servicii comerciale ce va deservi zonele de locuințe din vecinătate, nu s-au luat în analiză alternative de amplasament.

Soluția susținută de titular se încadrează în limitele stabilite prin reglementări urbanistice în vigoare. Justificarea alegerii soluției prezentate de realizare a proiectului s-a făcut ținând seama de următoarele criterii:

Criterii de mediu: un impact redus asupra mediului.

Criterii tehnice: performanța construcțiilor, tehnologii eficiente;

Criterii financiare și economice: costul investițiilor materiale, costurile pentru controlul emisiilor, gestionarea deșeurilor, costuri de întreținere;

Criterii sociale: impact pozitiv asupra condițiilor de viață a locuitorilor din zonă.

Se considera ca soluția propusă asigură echilibru între protecția factorilor de mediu, beneficiile socio-economice pentru titular și locuitorilor din zonă.

Capitolul IV – SURSE DE POLUANȚI

1) Protecția calității apelor:

▪ Sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

Evacuarea apelor uzate se va face prin racord la rețeaua publică;

Sursele de poluanți pentru ape sunt apele uzate menajere de la grupurile sanitare aferente obiectivului propus, precum și posibile poluări accidentale prin antrenarea în pluvial a deșeurilor sau scurgerilor accidentale de fluide din circuitele autovehiculelor și utilajelor de construcții.

▪ Stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute.

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin intermediul unui canal de racord la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș vor fi preluate într-un bazin pluvial. Apele pluviale de pe suprafața parcarilor vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și apoi filtrate prin intermediul separatorului de hidrocarburi propus.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare menajeră exterioară;
- rețele de canalizare pluvială exterioară;
- rigole pentru descarcarea apelor meteorice;

-separator hidrocarburi.

Se vor lua masuri pentru a se evita ca molozurile sau alte materiale de constructii care pot fi spalate de apele pluviale sa afecteze apa subterana.

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.

2) Protecția aerului: proiectul nu afectează calitatea aerului.

Se va evita efectuarea de lucrari generatoare de praf (pulberi din excavatii, etc..) în condiții meteorologice nefavorabile: vant puternic, ploi torențiale. Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, pana la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

O mare parte din materialele folosite vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie neregulate ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă: nu e cazul

3) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: funcțiunile propuse nu produc zgomote sau vibrații.

- sursele de zgomot și de vibrații: zgomotul realizat de sistem de climatizare tip VRF nu vor depasi limitele legale;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe parcursul desfasurarii santierului, pentru zgomotul din surse punctuale se vor folosi panouri fonoabsorbante. Utilajele vor avea motoarele oprite pe perioada stationarii. Toate utilajele vor avea revizia tehnica in termen de valabilitate. Activitatile generatoare de zgomot sunt doar munca mecanizata si traficul auto care au caracter discontinuu fiind limitate in general numai pe perioada zilei.

4) Protecția împotriva radiațiilor: nu exista elemente ce produc radiatii.

5) Protecția solului și a subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol sau subsol; materialele folosite pentru construire vor fi materiale obisnuite și nu vor degaja nici un fel de noxe.

Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții. Containerele metalice pentru stocarea temporara a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe suprafața impermeabilizată și acoperită în vederea evitarii levigării conținutului în caz de precipitații. Pentru prevenirea potentialei contaminari cu fluide scurse accidental din circuitele autovehiculelor si utilajelor de constructii se intretine starea tehnica (etanșitatea) acestora in unitati service autorizate, iar in cazul unei scurgeri accidentale se prevad mijloace de colectare(cuve), precum si kit-uri cu materiale absorbante, care dupa utilizare se predau ca deseuri pentru neutralizare.

Utilajele care vor transporta pamant in santier vor fi protejate cu prelate astfel incat sa nu existe riscul pierderilor accidentale a acestora pe sol.

6) Protecția ecosistemelor: NU ESTE CAZUL.

7) Protecția asezărilor umane și a altor obiective: NU ESTE CAZUL.

Imobilul va fi construit pe un teren care face parte din intravilanul municipiului Brasov. Funcțiunile predominante prevazute in zona sunt: comert, servicii, birouri, locuire colectiva.

- lucrarile, dotarile și masurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: cele mai apropiate locuinte la cca 240ml distanta si nu vor fi afectate de constuirea imobilului.

8) Gospodarirea deșeurilor generate:

- **Tipurile și cantitățile de deșeuri generate** (conform codurilor de deșeuri prevazute la capitolul 17 din Anexa la Decizia Comisiei 2014/955/UE);

Deșeurile rezultate în urma activității de execuție a lucrărilor sunt cele prezentate în tabelul de mai jos:

Denumire deșeu	Cod deșeu	Eliminare /Valorificare deșeu	Cantitate deșeu (kg)
Beton	17.01.01	Precolectare in containere. Colectare de catre operatorul economic autorizat	5.8
Caramizi	17.01.02	Precolectare in containere. Colectare de catre operatorul economic autorizat	3.6
Tigle si produse ceramice	17.01.03	Precolectare in containere. Colectare de catre operatorul economic autorizat	0g
Amestecuri de beton, caramizi, tigle si produse ceramice altele decat cele specificate la 17 01 06	17.01.07	Precolectare in containere. Colectare de catre operatorul economic autorizat inertelocalității	0.8
Lemn	17.02.01	Precolectare separat. Valorificate la unitatile de profil.	0.5
Sticla	17 02 02	Precolectare separat. Valorificate la unitatile de profil.	0
Materiale plastice	17 02 03	Precolectare separat. Valorificate la unitatile de profil.	0
Aluminiu	17 04 02	Valorificate prin societăți specializate	0
Fier si otel	17 04 05	Valorificate prin societăți specializate	0
Amestecuri metalice	17 04 07	Valorificate prin societăți specializate	0
Cabluri altele decat cele specificate la 17 04 10	17 04 11	Eliminare prin societăți specializate	0
Pamant si pietre altele decat cele specificate la 17 05 03	17 05 04	Utilizare la umluturi	24
Resturi de balast altele decat cele specificate la 17 05 07	17 05 08	Utilizare la umluturi	12.5
Materiale izolante altele decat cele specificate la 17 06 01 si 17 06 03	17 06 04	Eliminare prin societăți specializate	0
Materiale de constructii pe baza de gips altele decat cele		Eliminare prin societăți specializate	0

specificate la 17 08 01			
Deseuri amestecate de la constructii altele decat cele specificate la 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03	17 09 04	Eliminare prin societăți specializate	3

▪ **Modul de gospodărire a deșeurilor.**

- Deseuri reciclabile – plastic, lemn, sticla, metal, diverse ambalaje se vor pre colecta in recipiente separate si vor fi valorificate la unitratie de profil;
- Betonul, caramizile, materialele ceramice, amestecurile sau fractiile separate, caramizi sau materiale ceramice, amestecurile de deseuri, etc, se vor pre colecta in containere cu capacitati adecvate inchiriate de la furnizorul de servicii de salubritate sau proprii si vor fi colectate si transportate de catre operatorul economic autorizat;
- Pamantul va fi folosit la umpluturi;
- Materiale izolante / hidroizolante se vor preda unui operator specializat autorizat;

Deseurile valorificabile se vor transporta la unitati specializate autorizate. Nu există deșeuri periculoase. Se va curata amplasamentul de vegetatia crescuta spontan.

Deseurile rezultate in urma activitatii magazinului sunt urmatoarele: ambalaje de la plastic, lemn, hartie sau carton, diverse resturi alimentare. Acestea se incadreaza conform HG nr. 856/2002, anexa 2, in urmatoarele categorii:

- 15 01 01-09 – ambalaje din diverse materiale
- 20 03 01 –deseuri municipale
- 16 03 06 – deseuri organice, altele decat cele specificate la 16 03 05

Resturile alimentare sunt colectate de o firmă specializată în baza unui contract.

Restul deșeurilor vor fi depozitate pe categorii in pubele, pe platformele de deseuri prevazuta in exterior și vor fi ridicate de către o firmă abilitată în domeniu, agreată de administrația locală, conform unui contract încheiat cu aceasta.

9) Gospodarirea substantelor si preparatelor periculoase:

NU ESTE CAZUL.

Capitolul V – MONITORIZAREA MEDIULUI

1. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- impactul asupra populației, sanatații umane, biodiversității (acordand o atenție speciala 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):

Conform prezentului proiect propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedaunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spalate înainte de parșirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

- Deșeurile se vor preda către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.
- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vant puternic, ploi torențiale.
- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.
- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- Containerelor metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

În cazul identificării de deșeuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestea prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare
- nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipularii (stocării) și al transportului. Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spaălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații. Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/ habitatelor/ speciilor afectate): Se poate aprecia că extinderea este limitată la nivelul incintei.

- mărimea și complexitatea impactului: Impactul este minor chiar nesemnificativ prin adoptarea măsurilor de prevenire și reducere propuse.

- probabilitatea impactului: probabil impact minor
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului:

Lucrările de construire au un impact negativ minor asupra calitatii aerului, zgomotului și vibrațiilor. Impactul este indirect pentru calitatea aerului, prin dispersia de pulberi și emisii de gaze de ardere, resimțite la receptori sub forma de emisii, precum și propagarea zgomotului și vibrațiilor. Se poate aprecia că extinderea este limitată la nivelul incintei. Impactul este temporar, pe termen

scurt, cumulativ cu cel al pulberilor, noxelor, zgomotelor și vibrațiilor generate de traficul auto de pe Calea Torontalului.

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

Pentru prevenirea dispersiei pulberilor la transportul materialelor pulverulente, bena autovehiculelor se acopera cu prelată. Autovehiculele și utilajele de construcții dotate cu motoare cu ardere internă, vor avea verificată și întreținută starea sistemelor de combustie și evacuare a gazelor de ardere. Motoarele autovehiculelor și utilajelor de construcții sunt carcasate și dotate cu mijloace de atenuare a zgomotului. Se va întreține starea tehnică a acestora.

- natura transfrontalieră a impactului: **nu e cazul**

2. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zona.

Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Capitolul VI – INCADRAREA IN ACTE NORMATIVE

A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele) :

Nu e cazul.

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

Planul urbanistic zonal din care face proiectul este intitulat "Investiție funcțiuni mixte – Locuințe colective, servicii comerț și birouri, cu regim de înălțime S+P+6, amenajare teren, împrejmuire teren, sistematizare, alipire și operațiuni cadastrale, totem – signalistică luminoasă, organizare execuție, bransamente utilități" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 1088 din 29.12. 2022

Principiul de bază luat în considerare în determinarea impactului asupra factorilor/ aspectelor de mediu a constat în evaluarea propunerilor proiectului în raport cu legislația în vigoare și cu obiective de mediu - obiective de sustenabilitate. S-au luat în considerare și celelalte imobile în curs de construire/autorizate spre construire/preconizate spre a fi autorizate și construite în viitor din cadrul aceluiași ansamblu. Principalele obiective de sustenabilitate considerate relevante pentru

proiectul analizat sunt: - utilizarea resurselor neregenerabile în relație cu cantitatea disponibilă și cu capacitatea de regenerare - managementul substanțelor periculoase și a deșeurilor care ia în considerare capacitatea de asimilare a mediului (facilități de eliminare, sensibilitatea arealului receptor etc.) - conservarea, îmbunătățirea stării mediului la nivel local - protecția atmosferei și limitarea schimbărilor climatice - conservarea, îmbunătățirea stării solului și a resurselor de apă - conservarea, îmbunătățirea stării florei și faunei, a habitatelor și peisajului - conservarea, îmbunătățirea stării resurselor .

Efectele cumulative constau în creșterea concentrațiilor emisiilor în aer în zona de intersecție/de lucrări și creșterea nivelului de zgomot și vibrații peste limitele actuale. Creșterea traficului rutier în zona determinat de realizarea proiectelor de investiție precum și funcționarea ulterioară a obiectivelor, pot genera un impact asupra mediului, producând efecte cumulative, respectiv efecte combinate rezultate atât din activitățile de construcție, cât și din operarea activităților existente și viitoare. Extinderea impactului va fi locală, de scurtă durată, manifestat doar pe perioada de derularea lucrărilor în zona de lucru respectivă, fapt ce denotă natura reversibilă a impactului.

Pentru proiect există deja la bază o reglementare urbanistică, respectiv un PUZ aprobat, și în această fază, evaluarea de mediu a fost realizată în limitele acestei constrângeri. Astfel, având în vedere reglementările anterioare relevante pentru proiect și informațiile prezentate mai sus, ținând seama de funcțiunea proiectului și a celorlalte din vecinătate, proiectul de integrează în ansamblu, iar impactul cumulat al proiectului cu alte proiecte existente și/sau aprobate în vecinătate este redus asupra factorilor de mediu.

Capitolul VII – ORGANIZAREA DE SANTIER

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier:

➤ Execuția lucrărilor se va face numai de către antreprenori specializați în acest tip de lucrări. Lucrările de execuție se vor desfășura în incintă, în aria delimitată pentru organizarea de șantier aferentă. În cazul în care se va impune, se va închiria teren din domeniul privat al Primăriei Municipiului Brașov în vederea depozitării temporare a utilajelor sau materialelor de construcție necesare.

➤ Șantierul va fi împrejmuit și semnalizat conform normelor în vigoare.

➤ Șantierul va genera zgomote și vibrații, pe cât posibil reduse, pe o durată scurtă de timp și doar în cadrul programului de lucru.

➤ Sursele de poluanți sunt specifice unui șantier și se vor prevedea toaleta ecologică, containere pentru colectarea deșeurilor precum și măsuri organizatorice preventive.

➤ Executanții vor lua toate măsurile necesare pentru a preveni intrarea sau ieșirea din șantier a mijloacelor auto care pot răspândi noroi sau alte deșuri pe suprafața drumurilor adiacente și va trebui să îndepărteze imediat astfel de materiale răspândite pe suprafața drumului. În suprafața de organizare de șantier se vor dispune următoarele:

- baraci;
- grupuri sanitare ecologice cu rezervor vidanjabil;
- zonă de parcare;
- zonă destinată depozitării pământului rezultat din excavări;
- suprafețe destinate depozitării materialelor de construcție ce vor fi puse în operă;

- in zona accesului se va amenaja o platforma pentru spălarea roților camioanelor;
 - Materialele de masa vor fi aduse pe santiere tot pe masura punerii lor in opera si in consecință depozitate doar temporar. Apele pluviale vor fi descarcate natural, la nivelul solului. Nu exista pericole de infiltratii, intrucat nu se vor depozita combustibili iar utilajele utilizate nu vor stationa in incinta. Acestea vor fi aduse pe masura utilizarii lor si ulterior transportate la baza executantului.

- localizarea organizării de șantier;

Organizarea de santier se va amplasa in incinta beneficiarului.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Impactul asupra mediului datorat organizarii de santier este redus si poate fi dat de depozitarea necorespunzatoare a deseurilor si imprasierea acestora, precum si prin eventuale scurgeri accidentale de la toaleta ecologica sau combustibil de la utilaje utilizate. Impactul este potential, cu o probabilitate redusa, de durata scurta, limitat local la organizarea de santier, indirect, reversibil la inlaturarea cauzei.

- surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor în mediu în timpul organizarii de santier

Se va prevedea un sistem de spalare a rotilor eficient in spalarea si indepartarea noroiului de pe rotile camioanelor din santier fiind prevazut cu Sistem integrat de reciclare a apei si rampa de spalare roti pentru care se va aduce apa in cisterna. Dimensiunile rampei sint de cca 2.75 m latime, 3.3 m lungime formand o cuva in interior. Apa din cuva se va recircula si filtra prin intermediul sistemului de reciclare. Ulterior apa filtrata va fi utilizata in vederea udarii spatiilor verzi iar mizeria ramasa in urma filtrarii va fi colectata de catre firme autorizate.

- Sursele de poluanti pentru sol:

Sunt date de depozitarea necorespunzatoare a deseurilor si imprasierea acestora, de eventuale scurgeri accidentale de la toaleta ecologica, precum si de scurgeri accidentale de motorina sau uleiuri. Se prevad masuri de prevenire a dispersarii deseurilor prin utilizarea de recipienti adecvati, acoperiti, etansi, precum si evacuarea ritmica a deseurilor, fara a se crea stocuri mari. Pentru prevenirea poluarii prin scurgeri accidentale din toaleta ecologica se prevad mijloace de colectare (cuve), intretinerea si golirea ritmica a toaletelor de catre societatea autorizata, specializata, care le gestioneaza. In caz de poluari accidentale se vor folosi kit-uri cu materiale absorbante, care ulterior vor fi gestionate ca deseuri. Exista posibilitatea poluarii accidentale cu carburanti a solului de catre utilajele folosite in timpul executiei lucrarilor. Aceste accidente pot fi evitate prin respectarea unor masuri organizatorice (alimentarea cu combustibil a utilajelor la baza acestora) sau tehnologice (protejarea pe timpul executiei a conductelor active, fixarea lor la pozitie etc.). Pe durata lucrărilor de construire vor fi luate următoarele măsuri:

- in cazul poluarii accidentale (scurgeri de motorina sau uleiuri), pamantul contaminat va fi excavat si preluat pentru depozitare, tratare sau eliminare de catre firme autorizate;
- deseurile vor fi depozitate temporar in mod corespunzator;
- in tehologiile de construire nu se vor adopta masuri de evacuare a apelor uzate la suprafata solului sau in subteran;
- accesele auto si parcarile provizorii se vor face pe suprafetele prevăzute cu această destinatie;
- zonele destinate depozitărilor temporare vor avea suprafata impermeabilizata si imprejmuită pentru evitarea imprăștierii.

- Surse de poluanti pentru aer:

Emisiile poluante pentru aer in perioada de executie a lucrarilor vor fi gazele de esapament rezultate din functionarea utilajelor mecanice si de transport si praful ridicat in procesul de construire. Pentru reducerea efectelor se vor lua urmatoarele masuri:

- utilajele vor fi intretinute corespunzator respectand programele de revizii periodice specifice;
- curățenia zilnică a șantierelor si in special a cailor de acces;
- spalarea roților utilajelor de transport inainte de accesul pe drumurile publice;

Capitolul VIII – REFACEREA AMPLASAMENTULUI

➤ la finalizarea investitiei: Terenul va fi complet amenajat conform planului de situatie propus

➤ poluare accidentala: se vor respecta cu strictete normele de siguranta.

Prevenirea si modul de raspuns in caz de poluare accidentala va fi prevazuta in planul de prevenire a poluarilor accidentale, care va identifica potentialele surse de poluare accidentala, masurile, dotarile, responsabilitatile si actiunile de intreprins, in vederea prevenirii si limitarii efectelor poluarii accidentale.

➤ lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

Terenul va fi complet amenajat conform planului de situatie propus

➤ la dezafectarea investitiei: in cazul in care se va decide dezafectarea, se va solicita autorizatia de demolare apoi cladirea se poate demonta succesiv pana la eliberarea amplasamentului.

➤ modalități de refacere a starii inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului: starea initiala a terenului se poate recrea doar prin indepartarea fundatiilor si a amenajarilor amplasamentului.

Capitolul IX – ANEXE – PIESE DESENATE

1. planul de încadrare în zona a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitata pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

-Plan de situatie propus

-Plan de incadrare in zona

-Planurile tuturor nivelurilor

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare; **nu e cazul**

3. schema-flux a gestionării deșeurilor; **nu e cazul**

4. alte piese desenate stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

