

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: *CONSTRUIRE LOCUINTĂ MULTIFAMILIALĂ P+3E*

II. Titular

- Numele beneficiarului: *SC NATURA HOLDING SRL*
- Adresa poștală: *STR. REVOLUȚIEI, NR. 2, TG-JIU, GORJ*
- Numărul de telefon: *0745251400*
- Adresa de e-mail:
- Numele persoanelor de contact: *VERSIN ALEXANDRU MIHAI*

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect

a) PREZENTAREA PROIECTULUI

Date generale :

Amplasament : ***STR. BICAZ, NR. 76A, TG-JIU, GORJ***

Proiectant general : ***SC SILVER REED SRL***

Beneficiar : ***SC NATURA HOLDING SRL***

Descrierea proiectului:

Imobilul ce urmează a fi construit este destinat funcțiunii de locuințe colective. Terenul pe care va fi executată construcția este proprietate particulară a beneficiarului, în conformitate cu contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2338/2019 și este situat în intravilanul Municipiului Tg-Jiu, conform Certificatului de Urbanism nr. 943 din 14.06.2019, eliberat de Primăria Locală, având o suprafață de 5580,00mp.

Accesul pietonal și auto se face direct pe latura de V din str. Bicz.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la N.....: rest proprietate
- la V... ..: Str. Bicz
- la E.....: rest proprietate și prop. Nr. Cad. 139/3
- la S: prop. Nr. Cad. 139/3

Zona în care se propune amplasarea construcției este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, categoria de folosință a terenului este de CC. conform PUG/RLU.

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

Categoria de importanță : C(normală) - În conformitate cu H.G. nr. 766/1997

Clasa de importanță : III(normală)

Grad de rezistență la foc : II

Risc de incendiu : mic.

Încadrarea în "Zone de risc" conf. Planului de amenajare a teritoriului național, secțiunea V – "Zone de risc", obiectivul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Cutremur : grad VII MSK, conf. anexa 3;
- Inundații : inundații posibile cursuri de ape, conf. Anexa 4

Alunecări de teren : risc inexistent, conf. Anexa 7.

Proiectul prezentat oferă o soluție pentru o clădire de locuințe tip apartament sau garsonieră, dezvoltată pe parter și trei etaje. În incintă se va amenaja o parcare pentru proprietari cu 20 locuri de parcare aferente investiției propuse, câte unul pentru fiecare apartament și 10 pentru vizitatori. În prezent pe teren este o construcție în execuție cu aceeași destinație și regim de înălțime.

Suprafața construită a clădirii propuse este de 340,20 mp.

Suprafața desfășurată a clădirii propuse este de 1360,80 mp.

Fenestrația este distribuită pe toate laturile.

Procentul de ocupare a terenului ($POT = S_c / S_t$) : procent existent 7,50 % și procent propus 13,60 %.

Coeficient de utilizare a terenului ($CUT = S_{desf.} / S_t$) : coeficient existent 0,25 și coeficient propus 0,50.

Elementele specifice caracteristice proiectului propus:

1. profilul și capacitățile: clădirea este destinată pentru locuințe colective tip apartament. Suprafața totală a clădirii este de 342,80 mp. Suprafața desfășurată a clădirii propuse este de 1371,20 mp. Nivelul de înălțime este de P+3E. Organizarea funcțională este detaliată mai sus și în planurile de arhitectură.
2. Imobilul nu este prevăzut cu instalații speciale, dotările vor fi cele uzuale pentru blocurile de locuințe, adică instalațiile de termoficare cu centrală proprie de apartament, instalațiile sanitare (apă-canal) cu contorizare individuală pe apartamente, instalații electrice de asemenea cu contorizare individuală pe apartamente.
3. Clădirea va fi racordată la toate rețele, adică rețea electrică de joasă tensiune, rețea de apă și canalizare, rețea de gaze și de telefonie.
4. Accesul în incintă se va realiza din str. Bicăz de pe latura de V, acces direct.
5. Suprafața totală a aleilor și parcurilor amenajate va fi de 1535,80 mp iar suprafața spațiului verde amenajat aferentă investiției va fi de 385,00 mp.

6. În zona accesului s-a proiectat un spațiu pentru amplasarea a încă patru pubele de 1100 l fiecare (1,00x1,36x1,50 m), spațiul inițial fiind prevăzut doar pentru primul bloc adică pentru 4 pubele, rezultând un spațiu necesar amplasării a 8 (opt) pubele de 1100 l fiecare necesare celor două blocuri.
7. În execuție se vor folosi metode clasice de execuție, tehnologiile folosite sunt de tip curent.
8. Investiția se încadrează în normele și cerințele impuse prin PUG și CU, respectă legislația în vigoare cu privire la amplasament, distanțe minime între clădirile alăturate, etc..
9. Toate avizele solicitate prin CU au fost solicitate și obținute până la data depunerii documentației de obținere a avizului pentru protecția mediului.

b). JUSTIFICAREA NECESITĂȚII PROIECTULUI

Investiția propusă e destinată ca bloc de locuințe colective, funcțiune ce se încadrează în prevederile din PUG/PUZ. Considerăm că investiția propusă se încadrează în toate prevederile legale și tendințele zonei.

c). **VALOARE ESTIMATIVĂ A LUCRARILOR : 944020 lei (205875 €)**

d). **PERIOADA DE IMPLEMENTARE PROPUȘĂ : 2 ani**

e). **PLANȘE REPREZENTÂND LIMITELE AMPLASAMENTULUI PROIECTULUI :**

Planul de situație și planul de încadrare în zonă sunt prezentate în planșa A01 care este anexă a prezentei documentații. Nu se solicită suprafețe de teren suplimentare cu folosință temporară altele decât cele deținute în proprietate de beneficiar.

f). **CARACTERISTICI FIZICE ALE PROIECTULUI :**

Proiectul prezentat oferă o soluție pentru o clădire de locuințe tip apartament sau garsonieră, dezvoltată pe parter și trei etaje. În incintă se va amenaja o parcare pentru proprietari cu 20 locuri de parcare aferente investiției propuse, câte unul pentru fiecare apartament și 10 pentru vizitatori. În prezent pe teren este o construcție în execuție cu aceeași destinație și regim de înălțime.

Suprafața construită a clădirii propuse este de 340,20 mp.

Suprafața desfășurată a clădirii propuse este de 1360,80 mp.

Fenestrația este distribuită pe toate laturile.

Procentul de ocupare a terenului ($POT = S_c / S_t$) : procent existent 7,50 % și procent propus 13,60 %.

Coeficient de utilizare a terenului ($CUT = S_{desf.} / S_t$) : coeficient existent 0,25 și coeficient propus 0,50.

ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ :

Construcția este desfășurată pe patru niveluri: parter și trei etaje identice. Fiecare nivel are câte un apartament cu câte două dormitoare, două cu un dormitor și două garsoniere. Compartimentarea este prezentată în planșele de arhitectură A02, A03 și A04.

Apartamentarea propusă este prezentată în tabelul următor :

NIVEL	NR. APARTAMENT	DENUMIREA CAMEREI	SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ (mp)
PARTER ETAJ 1 ETAJ 2 ETAJ 3	1,6, 11, 16	LIVING	22,20	37,22
		BUCĂTĂRIE	7,52	
		BAIE	4,86	
		BALCON	2,64	
	2, 7, 12, 17	LIVING	20,83	38,68
		BUCĂTĂRIE	7,45	
		BAIE	4,66	
		BALCON	2,47	
	5, 10, 15, 20	HOL	14,29	77,98
		LIVING	19,07	
		BUCĂTĂRIE	11,66	
		DORMITOR	13,11	
		DORMITOR	10,43	
		BAIE	6,01	
		BALCON	3,51	
	3, 4, 8, 9, 13, 14, 18, 19	HOL	8,95	62,23
		LIVING	18,33	
		BUCĂTĂRIE	8,88	
		DORMITOR	15,59	
		BAIE	5,06	
BALCON		5,42		

Execuția imobilului propus presupune tehnologii clasice de construcție și implementează materiale clasice : BCA, beton, oțel beton, lemn, etc.

Blocul va fi racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă: apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de energie electrică, rețea de gaze.

Realizarea obiectivului va duce la creșterea fondului locativ cu 20 de unități.

IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE :

- Nu este cazul.

V. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI :

Clădirea studiată este amplasată conform planului cadastral realizat în sistem de proiecție națională Stereo 1970. Terenul pe care este amplasată construcția este proprietatea beneficiarului și are destinația de CC.

- 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 Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare: nu este cazul;
- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: nu este cazul
- hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia: folosința terenului este CC și conform PUG destinația este conformă, adică zonă de locuințe colective;
- politici de zonare și de folosire a terenului: nu este cazul;
- arealele sensibile: nu este cazul;
- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970: Clădirea studiată este amplasată conform planului de situație A01 și a planului cadastral realizat în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare: nu este cazul.

VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE :

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

- a. Protecția calității apelor:
 - imobilul este prevăzut cu instalație sanitară, pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi folosită rețeaua orașului;
 - nu sunt necesare lucrări suplimentare de preepurare a apelor uzate.
- b. Protecția aerului:
 - nu sunt prezente sursele de poluanți pentru aer sau poluanți;
 - nu necesită instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:
 - nu sunt prezente sursele de zgomot și de vibrații;
 - nu necesită amenajări speciale și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.
- d. Protecția împotriva radiațiilor:
 - nu prezintă surse de radiații;
 - nu necesită amenajări și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor.
- e. Protecția solului și a subsolului:
 - sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice ce pot apărea pe perioada funcționării nu sunt cunoscute. În exploatare surse de poluare a solului și subsolului nu au cauze previzibile.
 - nu necesită lucrări și dotări pentru protecția solului și a subsolului.
- f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatiche:
 - nu este cazul.
- g. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:
 - nu sunt prezente în zonă obiective de interes public, monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

h. Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea :

- pe perioada execuției lucrărilor de construcții-montaj pot apărea deșeuri de materiale de construcții - lemn , metal , geam , beton , mortar, etc – în cantități neglijabile care vor fi evacuate de pe amplasament prin intermediul containerelor speciale, prin grija beneficiarului și a executantului;

- pe perioada de funcționare vor exista doar deșeuri menajere în cantități limitate care se vor evacua cu ajutorul containerelor ce se vor amplasa conform planului de situație în zona accesului din stradă și care se vor evacua prin intermediul firmelor specializate;

i. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- nu se vor folosi substanțe și preparate chimice periculoase;

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:

- Nu este cazul.

VIII. 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 ZONĂ :

- având în vedere lipsa prezenței emisiilor de poluanți, nu sunt necesare dotări și măsuri speciale pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu;

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: 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 este 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.

- nu este cazul.

X. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER :

- lucrările necesare organizării de șantier sunt minime, la punctul de lucru amenajându-se doar un birou mobil cu grup sanitar ecologic mobil și un spațiu provizoriu pentru depozitarea materialelor până la punerea în operă a acestora;
- pentru spațiul necesar organizării de șantier se va folosi numai terenul proprietarului investiției din vecinătatea amplasamentului;
- impactul asupra mediului al lucrărilor organizării de șantier sunt minime și nu necesită amenajări sau construcții suplimentare față de investiția propusă;
- nu sunt prezente surse de poluanți și nu necesită instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- nu se impun dotări și măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

XI. LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE :

- nu este cazul;

XII. ANEXE – PIESE DESENATE :

1. Certificat de urbanism.
2. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație cu modul de utilizare al suprafețelor – A01;

Semnătura și ștampila titularului

.....