

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE SI CUPLATE, ACCES AUTO SI PIETONAL, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE IN INCINTA, PLATFORME, IMPREJMUIRI, BRANSAMENTE, RELETE UTILITATI IN INCINTA, SPATII TEHNICE SI ANEXE, SAT OSTRATU, COMUNA CORBEANCA, CF 121247

### II. Titular

- Numele companiei

**SC CERAMICA DEVELOPMENT SRL**

- Adresa poștală

**SOS. BUCURESTI-PLOIESTI NR. 89A, CORP C2, RECEPTIE**

- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;

**N/A**

- Numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator:

**JAN ANNIE P. DEMEYERE**

**DIDIER ALBERT W. BALCAEN**

- proiectant

**OCTAVIAN PANAITESCU – ARHITECT** [octavian.panaitescu@fusearchitecture.be](mailto:octavian.panaitescu@fusearchitecture.be)

**0745.032.187**

- responsabil pentru protectia mediului

**DAN COLCER** [dan@danco-ta.com](mailto:dan@danco-ta.com) **0722.683.916**

### III. Descrierea proiectului

#### a) un rezumat al proiectului

Se dorește de către Beneficiar realizarea într-o primă fază a **50 de locuințe individuale**, izolate și cuplate, în conformitate cu PUZ-ul și RLU aprobate prin HCL 46/18.10.2023, cu regim de înălțime P+1E și P+1E+M.

Imobilele de locuințe se vor încadra în 7 tipologii [A, B, C, D, E, F și G], fiecare tipologie având partiuri de arhitectură și volumetrie distincte, pentru asigurarea unei varietăți importante atât din punct de vedere estetic cât și comercial.

Loturile individuale aferente fiecărui imobil vor asigura parcare pentru două automobile, astfel încât să se evite parcare pe carosabil sau pe trotuar, "în fața casei".

Drumurile din incintă se vor racorda la rețeaua publică [str. Tufelor] pentru asigurarea accesului auto și pietonal. În incintă se vor amenaja drumuri carosabile, trotuare, alei, piste de biciclete, spații verzi private și comunitare, etc.

#### b) justificarea necesității proiectului

Cresterea cererii de locuințe individuale în proximitatea Bucureștiului, care să beneficieze de un cadru natural deosebit, a determinat inițierea proiectului supus autorizării, descris în prezentul memoriu. Oportunitatea proiectului a fost validată de aprobarea PUZ prin HCL 46/18.10.2023.

c) **valoarea investitiei**  
5.000.000 (cinci milioane) lei

d) perioada de implementare propusa  
**2024-2026**

e) **planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)**

Limitele proiectului sunt evidentiata in planul de situatie sc. 1:500 atasat prezentei si coincid cu terenul aflat in propritietatea SC CERAMICA DEVELOPMENT. Proiectul nu necesita utilizarea altor suprafete de teren.

Plan de situatie: OST-FUS-X-XX-MP-A-101-00

f) **o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)**

#### **Suprafetele constructiilor**

##### **FAZA I**

S teren =32.362,00 mp

SC (suprafata construita la sol cf definitie Legea 350) = **5.721,40mp** (rezidential 5687.40mp+cabina paza 34 mp)

SCD (suprafata construita desfasurata cf definitie din Legea 350 - excluse logiile si balcoanele) = **11.627,74 mp**

#### **Parametrii urbanistici**

##### **FAZA I**

POT = **17.68%** < 40% cf PUZ

CUT = 0.36 < 1.3 cf PUZ

Rh = P+1E+pod (casele tip A, Am, A'-A'm si C-Cm, E, Em, F, G, Gm)

H max la cornisa=5.92 /6.37m fata de CTA

Hmax coama acoperis=10.10/10.55m fata de CTA

Rh = P+1E+M (casele tip B, Bm, B'-B'm si D-Dm)

H max la cornisa=7.49 /7.94m fata de CTA

Hmax coama acoperis=11.71/12.16m fata de CTA

#### **Bilant suprafete construite (fara terase/logii balcoane)**

Tip locuinta	Cluster 1 (buc)	Cluster 2 (buc)	TOTAL (buc)	S Parter	S Etaj 1	S Mansarda	<b>S Total</b>
Tip A	0	3	3	89.27	92.45	0.00	181.72
Tip Am	0	3	3	89.27	92.45	0.00	181.72
Tip A'	2	0	2	89.27	92.45	0.00	181.72
Tip A'm	2	0	2	89.27	92.45	0.00	181.72
Tip B	4	4	8	89.27	92.45	78.15	259.87
Tip Bm	2	2	4	89.27	92.45	78.15	259.87
Tip B'	1	1	2	90.34	92.45	78.15	260.94
Tip B'm	1	1	2	90.34	92.45	78.15	260.94
Tip C	3	3	6	107.27	92.45	0.00	199.72
Tip Cm	3	3	6	107.27	92.45	0.00	199.72

Tip D	1	1	2	107.27	92.45	78.15	277.87
Tip Dm	1	1	2	107.27	92.45	78.15	277.87
Tip E	1	1	2	121.64	128.36	0.00	250.00
Tip Em	1	1	2	121.64	128.36	0.00	250.00
Tip F	1	1	2	139.34	128.36	0.00	267.70
Tip G	0	1	1	139.34	146.07	0.00	285.41
Tip Gm	1	0	1	139.34	146.07	0.00	285.41
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>50 buc</b>				<b>11593.74</b>
Cabina paza			1 buc	34.00	0	0	<b>34.00</b>
<b>Total anexe</b>			<b>1</b>	<b>34.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.00</b>
<b>Total unitati locuinte +anexe</b>			<b>51</b>				<b>11627.74</b>

#### Parcarea si accesul auto in incinta

Accesul auto va fi controlat si se va realiza din drumul public str Tufelor (De24) prin reseaua de drumuri de incinta, drum al carui profil stradal (2 benzi) a fost reglementat prin documentatia PUZ avizata anterior.

Numarul de locuri de parcare va fi asigurat in incinta – *in conformitate cu Anexa 5 la HG 525/1996 regulamentul general de urbanism:*

- **100 locuri de parcare pentru locuinte** (50x2 locuri de parcare / locuinta) pe fiecare lot.

Se vor realiza in plus **8 locuri de parcare pentru vizitatori** in zona de adiacenta accesului in ansamblu. Locurile de parcare de vizitatori vor fi comune intregului ansamblu (celor 3 faze ale proiectului).

#### Solutii constructive si de finisaj

**Structura:** sistem mixt conform proiect de specialitate.

- fundatii, stalpi, grinzi si plansee din beton armat turnate monolit
- casele A/Am, A'-A'm, C/Cm, E/Em, F, G/Gm: sarpanta, structura planseu pod – lemn
- casele B/Bm, B'-B'm, D/Dm: sarpanta peste mansarda - lemn

**Inchideri exterioare:** zidarie de caramida eficienta termic de 30 cm, termoizolatie vata minerala bazaltica, sistem termoizolant tip ETICS cu tencuiala decorativa, asigurandu-se  $U'_{max} < 0.25$   $W/m^2K$ ,  $R'_{min} > 4m^2K/W$  conform reglementarilor NZEB 2022 pentru cladiri rezidentiale

#### Finisaje exterioare

Casele tip A/Am, A'-A'm, B/Bm, B'-B'm, C/Cm, D/Dm

- **WP802** – Termosistem XPS 10cm; Tencuiala exterioara soclu culoare gri mediu
- **WP902** – Termosistem vata minerala 15cm, clasa de combustibilitate C0/A1; Tencuiala decorativa lisa culoare alb/bej
- **WP904** – Tencuiala pe elemente din beton/caramida, strat de grund; Tencuiala decorativa lisa culoare alb/ bej
- **WP906** – Termosistem vata minerala 5cm, clasa de combustibilitate C0/A1; Tencuiala decorativa lisa culoare alb/ bej (pe structura lemn consola spate)

Casele tip E/Em, F, G/Gm

- **WP803** – Termosistem XPS 10cm; Tencuiala exterioara soclu culoare gri inchis

- **WP902a**– Termosistem vata minerala 15cm, clasa de combustibilitate C0/A1; Tencuiala decorativa lisa culoare gri mediu
- **WP903** – Termosistem vata minerala 15cm, clasa de combustibilitate C0/A1; placaj tip Klinker Vasco Terracotta - culoare caramizie cu rosturi gri mediu
- **WP904a** – Tencuiala pe elemente din beton/caramida, strat de grund; Tencuiala decorativa lisa culoare gri mediu

**Compartimentari interioare:** pereti si placari usoare din placi de gips-carton standard/rezistente la umezeala pe structura din tabla ambutisata si fonoizolatii cu vata minerala de diferite grosimi: 75mm, 100mm, 125mm, 150mm

**Tavane:** plafoane suspendate plane din placi de gips-carton standard/rezistente la umezeala pe structura din tabla ambutisata si fonoizolatii cu vata minerala cf specificatii proiect

#### **Pardoseli interioare:**

- **F720** – pardoseli placi ceramice / piatra (grupuri sanitare, bai) ... rectificata antiderapante min. R9 dimensiune 600x600x9.5mm rosturi 2mm + adeziv pe baza de ciment 3.5mm; hidroizolatie lichida 2mm grosime tip Mapei Mapegum WPS, in doua straturi; sapa semi-umeda, aditivata si armata cu fibre de polipropilena 75mm (max. 2000kg/mc, r min. 25n/mmp)/ incl. si sistem incalzire in pardoseala tip Rehau Tacker (serpentine D=17mm); placa compozit Tacker 30mm cu folie din PE caserata, cu raster de pozare;
- **F721** – Plinta placi ceramice rectificata, dimensiuni 60x600x9.5mm, rosturi 2mm
- **F431** - Pardoseli din parchet lemn stejar stratificat 14mm (in restul incaperilor) + adeziv poliuretanic 1mm; sapa semi-umeda aditivata si armata cu fibre de polipropilena, 75mm (max 2000kg/mc, r min. 25n/mp / incl. si sistem incalzire pardoseala tip Rehau Tacker (serpentine D=17mm); placa compozit tacker 30mm cu folie din PE caserata, cu raster de pozare;
- **F432** - Plinta HDF alba, inaltime 60mm
- **IN241** – Hidroizolatie lichida sub pardoselile camerelor umede se vor ridica pe peretii perimetrali minim 30cm, 210cm in zona cazii si dusurilor.
- **F700** – dusumea pod
- **F131** – pardoseala epoxy pe placa beton finisata prin elicopterizare si impermeabilizata

**Finisaje interioare la pereti si tavane:** vopsea lavabila, placaje ceramice/ piatra la bai. In spatiile umede tavanele vor fi impermeabile la vapori.

#### **Tamplarie exterioara** culoare gri-antracit (RAL 7016):

- Tamplarie de aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant avand  $U'_{max} < 1.11 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R'_{min} > 0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform reglementarilor NZEB 2022 pentru cladiri rezidentiale
- Usi cu deschidere manuala (tamplarie aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant) si usi metalice pline de acces locuinte avand  $U'_{max} < 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R'_{min} > 0.77 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform reglementarilor NZEB 2022 pentru cladiri rezidentiale

#### **Tamplaria interioara**

- Usi pline din HPL inclusiv toc si pervaze, deschidere batanta si deschidere culisanta (bucatiariile caselor E, F, G) - culoare alba

**Stratificatii terase exterioare:** tip terase termoizolate, cu plansee din beton armat monolit.

- **F901** – Terasa circulabila (parter):
  - o dale din piatra naturala/ceramica 600x600x20mm min. R11+ adeziv 10mm;

- hidroizolatie pensulabila tip Mapelastic;
- beton de panta - sapa armata cu fibre de polipropilena, panta ~1%, 30-70mm;
- strat de separare folie PE tip Bauder Trennfolie PE 0.2mm;
- termoizolatie poliizocianurat (PIR)  $\lambda < 0.025 \text{ w/ml}$ , 50mm
- hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila cu ardezie tip Bauder EP 4mm;
- hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila tip Bauder Ek-V 4mm;
- amorsa bitum tip Burkolit V, aplicata la rece 300gr./mp
- **F902** – Terasa circulabila (etaj – peste terasa parter):
  - dale din piatra naturala/ceramica 600x600x20mm min. R11+ ploturi reglabile;
  - hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila cu ardezie tip Bauder EP 4mm;
  - hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila tip Bauder EK-V 4mm;
  - beton de panta - sapa armata cu fibre de polipropilena, panta ~0.5%, 30-70mm;
  - strat de separare folie PE tip Bauder Trennfolie PE 0.2mm;
  - termoizolatie poliizocianurat (PIR)  $\lambda < 0.025 \text{ w/ml}$ , 50mm;
- **F903** - Terasa circulabila (etaj – peste spatii incalzite) avand  $U'_{max} < 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R'_{min} > 6.67 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform reglementarilor NZEB 2022 pentru cladiri rezidentiale:
  - dale din piatra naturala/ceramica 600x600x20mm min. R11+ ploturi reglabile;
  - hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila cu ardezie tip Bauder EP 4mm;
  - hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila tip Bauder EK-V 4mm;
  - beton de panta - sapa semi-umeda armata cu fibre de polipropilena, panta min 0.5%, 30-70mm;
  - strat de separare folie PE tip Bauder Trennfolie PE 0.2mm;
  - termoizolatie polistiren expandat dens (>20kg/mc) 100mm;
  - termoizolatie poliizocianurat (PIR)  $\lambda < 0.025 \text{ w/ml}$ , 120mm;
  - strat de difuzie membrana cu efect de bariera contra vaporilor DS2, 4mm;
  - amorsa bitum tip Burkolit V, aplicata la rece 300gr./mp;
- **F904** – Plinta terasa circulabila din piatra naturala/ceramica 100x600x10mm + adeziv 3mm;

**Acoperis ventilat** avand  $U'_{max} < 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R'_{min} > 6.67 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform reglementarilor NZEB 2022 pentru cladiri rezidentiale

- **RF113** Alcatuire:
  - invelitoare tabla plana titan-zinc 0.5mm, cu dublu falt gri grafit;
  - suport astereala din scanduri rasinoase/osb 24mm;
  - strat de ventilare/sipci din lemn 50x30mm;
  - folie anticondens din polipropilena, permeabila la vapori;
  - astereala din scanduri rasinoase clasa C1, 24mm;
  - termoizolatie - saltea din vata minerala bazaltica 2x150mm intre capriori din lemn 310x45mm;
  - membrana de control a vaporilor din folie poliamida;
- Accesorii acoperis ventilat – conform specificatiilor producatorului de sistem:
  - elemente fixare invelitoare si parti ale sistemului acoperisului: cleme fixe si mobile, agrafe, cuie, suruburi etc
  - elemente de dilatare elastice, banda etansare falturi
  - Jgheaburi expuse si jgheaburi ascunse etanse si flanse racorduri burlane (ascunse in termosistem fatada sau racordate la interior), hidroizolatii cu lipire la rece sub jgheaburile ascunse cu intoarceri pe suprafata ultimului strat de astereala si suprapuneri/ sigilare, cutie lemn suport jgheab cu panta si structura de sustinere, agrafe metalice fixare jgheab in cutie, sita anti – insecte (la zonele de terminatie inferioara si superioara a stratului de ventilare din

acoperis), elemente de tip para-frunzar (pe toata lungimea jgheabului sau local in zona de conexiune a burlanelor)

- Sistem degivrare in jgheaburi (pe toata lungimea lor)
- Sistem parazapezi cu prindere intercalata de falturi pe toata lungimea jgheaburilor si sistem de ancorare a personalului pentru efectuare operatiuni de intretinere
- Flashinguri terminatii cu picurator, agrafe prindere, flashinguri racorduri acoperis – fatade, racord acoperis- jgheab si jgheab-fatade, acoperire coama, elemente dolie, inclusiv elemente perforate pentru asigurarea ventilatiei acoperisului la partea inferioara si superioara
- Strapungeri verticale acoperis (pentru aerisiri instalatii canalizare, ventilatii bai) inclusiv flashinguri de trecere, protectie si racord, site anti-insecte si terminatii superioare anti-intemperii

**SCARA INTERIOARA:** scara de tip balansata, structura beton armat monolit, finisaj trepte si contratrepte lemn stratificat 18mm + adeziv poliuretanic 2mm, parapet gips carton si mana curenta lemn la ultimul nivel

#### **BALUSTRADE EXTERIOARE:**

- **B032** - balustrada din platbanda metalica la terasele de la etaj fara parapet, prindere laterala, Hb=0.90m, culoare gri antracit
- **Parapet de siguranta** la vitrajele de la etajele superioare: traversa orizontala la Hp=0.90m si sticla laminata la interior pentru registrul inferior aflat pana sub traversa

#### **Solutii constructive – amenajarea exterioara incinta**

Curtile constructiilor va fi amenajata pentru spatiul ramas neconstruit cu spatii verzi, alei pietonale si carosabile pavate, parcaje. Accesul in incinta ansamblului rezidential se va face controlat. Amenajarea peisagera va cuprinde spatiile verzi

- semipublice: parcurile si locurile de joaca, zonele verzi adiacente lazului Ostratu
- semipublice: spatii verzi de aliniament - plantare de copaci
- private: curtile private ale locuintelor

<b>Amenajari in interiorul incintei</b>	
S teren FAZA I = 32362mp	<b>100.00%</b>
SC la sol (calcul POT) = <b>5.721,40mp</b> (5.687,40mp locuinte+34mp cabina poarta)	<b>17.68%</b>
S spatii verzi = 15 292.97mp S verzi semipublice = 2 715mp S verde privat = 12 577.97mp	<b>47.26% &gt;min.40% cf PUZ</b>
S trotuare semi-publique – dale = 2664.26mp	8.23%
S alei si parcarri private – dale = 4019.3mp	12.42%
S carosabil si parcarri semi-publique – asfalt = 4.666mp	14.42%
S terase descoperite = 987.85mp	3.05%
Arbori plantati in incinta = X buc	

#### **Cai de circulatie - cf proiect de sistematizare:**

- Caila pietonale din pavele autoblocante, aleile parcurilor din pavele
- Circulatiile auto principale din asfalt, circulatiile auto secundare cu pavele, parcarile din pavele auto autoblocante
- Borduri mari de delimitare circulatii auto – pietonale, borduri coborate in dreptul acceselor auto pe loturile locuintelor

- Borduri mici delimitare spatiu verde – trotuar

### **Imprejmuirea proprietatii**

Ansamblul se va separa de zona publica (spre strazile adiacente) cu gard stradal opac si bariere acces auto pentru asigurarea securitatii. Se vor realiza garduri metalice cu vegetatie cataratoare pentru delimitarea curtilor private. Elemente ale imprejuririi:

- Gard tip 1 - stradal opac **H=2.0m** pe colt acces din strada publica (latura estica) pana in zona barierei, fundatie continua/stalpi si centura ba + zidarie bca finisat cu tencuiala decorativa
- Gabion cu inaltime variabila pe aliniamentul dinspre iazul Ostratu fara sa depaseasca linia de nivel 99.20, cota superioara gabion =99.70 (50cm peste nivelul superior al barajului)
- Gabion cu inaltime variabila intre proprietatile dintre SE-15 si IB-01
- Gard tip 2 – semi-transparent **H=2.0m** – între gradinile private, gradini si aliniament
  - între gradini si aliniament (catre drumurile de incinta), sistem prefabricat: stalpi metalici U cu prindere pe fundatii izolate prefabricate ba+lamele orizontale lemn
  - peste gabioane (dintre SE-15 si IB-01 si catre iazul Ostratu – Valea Vartop), sistem prefabricate: stalpi metalici U cu prindere pe fundatii continuc ba+lamele orizontale lemn
- BA – bariera auto

### **Racordarea la retelele edilitare**

Ansamblul proiectat va fi racordat la rețele edilitare de apă și canalizare. Branșamentele la rețelele de utilități se vor proiecta conform cerințelor.

### **Alimentarea cu apa rece si canalizare**

**Alimentarea cu apa rece** a cladirilor se va asigura de la rețeaua de incinta alimentata din rețeaua publica (existenta si extinsa) prin gospodaria de apa. Gospodaria de apa va fi cuprinde urmatoarele elemente amplasate subteran:

- rezerva de apa potabila si stingere
- statia de pompare - grupul de pompare (3A+1R) cu turatie variabila pt intregul ansambu. Grupul de pompare alocat exclusiv fazei I va fi format din 2A+1R cu turatie variabila.

Parametrii de debit, presiune și continuitate în furnizare necesari functionarii normale a tuturor consumatorilor si a instalatiei de stingere a incendiilor cu hidranti exteriori (comuna cu instalatia de apa potabile), vor fi asigurati din aceeasi gospodarie de apa.

### **Canalizarea menajera si pluviala**

Apele menajere (provenite de la functionarea obiectelor sanitare si din condensul aparatelor de conditionare) se vor evacua in rețeaua de incinta prin intermediul unui cămin de branșament, vor fi directionate catre un bazin dotat cu o statie de pompare, format din doua pompe active si una de rezerva (pompele se vor monta pe parcurs in functie de gradul de ocupare a complexului), iar de aici apa va fi pompata controlat in rețeaua publica de canalizare menajera aflata in afara limitei de proprietate.

Apele pluviale de pe terasele/sarpantele cladirilor si spatiile verzi vor fi preluate cu drenuri de captare si directionate catre bazinul de retentie cu volumul de 10mc, amplasat in incinta fiecarei parcele. Apa din bazin va fi utilizata pentru irigatii (apa va fi pompata in sistemul de irigatii), iar surplusul va fi infiltrat in sol cu ajutorul unui sistem de tuneluri de infiltratie (cu rol de inmagazinare a surplusului de apa si de infiltrare). Acest sistem se va utiliza independent pentru fiecare proprietate in parte.

Rețeaua de canalizare pluviala stradala este separata de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere. Apele pluviale provenite de pe drumulul de incinta si parcar, preluate cu ajutorul gurilor

de scurgere sunt directionate prin intermediul rețelei de canalizare către separatorul de hidrocarburi (cate 1 separator pentru fiecare faza), apoi evacuate în bazine de retenție. Din bazinul de retenție, apa va fi deversată controlat prin pompare în iazul Ostratu (Valea Vartop), prin intermediul unui grup de pompare format din 2 pompe (1A+1R) montate în interiorul fiecărui bazin de retenție.

### **Alimentarea cu gaze naturale – nu e cazul**

### **Alimentarea cu energie electrică**

Obiectivul se va racorda la rețeaua urbană cu energie electrică prin intermediul unui post de transformare amplasat pe latura de nord a fazei I a ansamblului.

Pentru prepararea hranei se va folosi energie electrică la toate bucatariile. Distribuția se va realiza prin rețele îngropate.

### **Instalații termice și de ventilație**

Producerea agentului termic pentru locuințe are loc în pompe de căldură individuale pentru fiecare unitate. Încălzirea spațiilor se face cu sistem radiant montat în pardoseală. Răcirea spațiilor se face cu unități de climatizare iar ventilația se face natural, prin deschiderea ferestrelor.

**- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;**  
Materialele rezultate din săpături, construcții etc. se vor transporta și depozita în locuri special amenajate și pentru care s-au obținut și se vor obține toate avizele și acordurile organelor locale abilitate. Curățenia pe șantier se va asigura prin grija executantului și va fi controlată de către beneficiar prin intermediul dirigintei de șantier. Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zona și se vor lua măsuri ca produsele petroliere și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul. După terminarea lucrărilor terenul se va elibera de toate resturile de materiale neutilizate. Suprafața de teren afectată organizării de șantier va fi reamenajată (înierbari etc.), aducându-se la parametrii inițiali.

### **- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;**

Accesul la clădiri se va realiza prin intermediul drumurilor, aleilor și fundaturilor propuse prin proiect

### **- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;**

Materialele naturale care pot fi folosite pentru lucrările de construcție propuse prin acest proiect sunt: lemn, piatră, nisip, piatră, metal, sticlă etc. Se va folosi apa din rețeaua orășenească și energie electrică pentru funcționare.

### **- metode folosite în construcție/demolare;**

Se vor folosi metode moderne pentru construcția: structuri din beton armat, șarpante prefabricate din lemn, închideri din zidărie, pereți din gips-carton, tencuie.

### **- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;**

Etapele principale de execuție:

- Predare amplasament.
- Săpături, umpluturi și realizare infrastructură.
- Realizare structură de rezistență din beton/lemn.
- Realizare învelitori
- Realizare închideri exterioare și pereți de compartimentare.
- Execuție instalații (electrice, curenți slabi, sanitare, pluviale, HVAC etc.)



- Finisaje interioare si exterioare.
- Realizare lucrari exterioare (drumuri de incinta, paltforme, parcaje, trotuare, spatii verzi etc.)
- Refaceri terenuri afectate de organizarea de santier
- Receptia la finalizarea lucrarilor.

**- relația cu alte proiecte existente sau planificate;**

Nu e cazul

**- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

Nu au fost luate în considerare alte arternative.

**- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);**

Pentru asigurarea functionarii obiectivului propus vor fi necesare exideri de capacitate ale rețelelor publice de apa / canalizare / electricitate.

**- alte autorizații cerute pentru proiect.**

Avize de utilitati (apa- canal, electrică, etc)

Aviz DSP

Aviz ISU

Aviz Apele Romane

**IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;
- metode folosite în demolare;
- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;
- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

NU E CAZUL

**V. Descrierea amplasării proiectului:**

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Conventiei 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 E 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 E CAZUL

- hărți, fotografii 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;
- politici de zonare și de folosire a terenului;
- arealele sensibile;

Terenul este amplasat în intravilanul Comunei Corbeanca și a fost exploatat agricol. Pe latura de Sud și Vest este delimitat de Iazul Ostratu [Valea Ciocovalistea] pe latura de Est de strada Tufelor și pe latura de Nord de terenuri agricole.

Proiectul constituie prima fază [50 de locuințe] a unei dezvoltări [aprobată prin PUZ] de 209 locuințe individuale, izolate și cuplate, și a dotărilor urbane complementare

– 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;

Terenul este identificat topografic / planul de situație anexat este executat pe suport topografic vizat de OCPI, în sistem Stereo 1970

– detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

NU E 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:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;
  - Apele menajere uzate / apele pluviale contaminate cu hidrocarburi
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute.
  - Apele menajere uzate se preiau în rețeaua publică de canalizare / apele meteorice potențial contaminate cu hidrocarburi se deversează în afluentul natural [Valea Ciocovalistea] după trecerea prin separatorul de hidrocarburi prevăzut

#### b) Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
  - NU E CAZUL
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
  - NU E CAZUL

#### c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
  - NU E CAZUL
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.
  - NU E CAZUL

#### d) Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
  - NU E CAZUL
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.
  - NU\* E CAZUL

#### e) Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;
  - Deversări accidentale de hidrocarburi pe sol
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.
  - Prin configurarea căilor de circulație auto, a platformelor de parcare și preluarea apelor pluviale potențial contaminate cu hidrocarburi, se limitează posibilitatea deversării accidentale de hidrocarburi pe sol

#### f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
  - NU E CAZUL

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.
  - NU E CAZUL
  
- g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:
  - identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;
    - Proiectul este situat în intravilanul Comunei Corbeanca, sat Ostratu și, prin natura funcțiunii propuse [locuire] nu prezintă potențial negativ asupra așezărilor umane, obiectivelor de interes public, etc
  - lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.
    - NU E CAZUL
  
- h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:
  - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate;
    - Deșeurile generate în timpul construcției [resturi de materiale de construcție/moloz]
    - Deșeurile generate după recepționarea lucrărilor [deșeuri menajere]
  - modul de gospodărire a deșeurilor.
    - Pe timpul execuției, deșeurile se vor sorta și colecta de firme specializate, prin grija contractorilor și a beneficiarului
    - Pe timpul exploatarei, deșeurile menajere se vor sorta și colecta diferențiat, în puștele specializate și se vor prelua de firme specializate
  
- i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:
  - substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
    - NU E CAZUL
  - modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.
    - NU E CAZUL

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

Proiectul va beneficia și va potența cadrul natural oferit de Valea Ciocovalistea iar prin transformarea terenului agricol existent [care implică o biodiversitate scăzută și folosirea de substanțe chimice] în spații verzi publice și comunitare, prin plantarea acestora cu specii de plante diverse, adaptate condițiilor de mediu, biodiversitatea va crește în forme sustenabile, asigurându-se în același timp protecția cadrului natural.

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

– impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amplitudinea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

NU E CAZUL

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

NU E CAZUL

- magnitudinea și complexitatea impactului  
NU E CAZUL

- probabilitatea impactului  
NU E CAZUL

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului  
NU E CAZUL

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului  
NU E CAZUL

- natura transfrontieră a impactului.  
NU E 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.

- rețeaua de canalizare menajera și cea pluvială vor fi dotate cu camine pentru prelevarea probelor, înainte de deversarea în rețeaua publică / afluentul natural

#### **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).

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 E CAZUL

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

Șantierul se va îngrădi perimetral cu împrejmuiri continue, conform Proiectului de Organizare Șantier. Periodic se va verifica continuitatea, starea tehnică și de securitate a împrejmuirilor șantierului astfel încât să fie preintâmpinat orice acces neautorizat în incintă.

Accesul în șantier se realizează din rețeaua stradală. La ieșirea din șantier, în dreptul porții de acces auto, se amplasează rampa de spălare auto, pentru curățarea autovehiculelor care ies din șantier și panoul de identificare a investiției. Lângă poarta de acces, este necesară amplasarea unui post de control și verificare acces în șantier.

Personalul de conducere a șantierului – reprezentanții beneficiarului, antreprenorilor și subantreprenorilor își desfășoară activitatea în birouri (containere tip birou) în organizarea de șantier. Căile de acces pietonale și platformele vor fi realizate din piatra spartă sau vor fi betonate. Se va asigura o parcare temporară pentru mașinile personalului de conducere, executată și delimitată corespunzător.

Pentru lucrători sunt prevăzute spații pentru echipare/dezechipare amenajate în containerul destinat muncitorilor, utilat și dotat corespunzător acestui scop – iluminat și încălzit.

Șantierul este organizat și dotat astfel încât lucrătorii au acces facil la apă potabilă, un număr corespunzător de grupuri sanitare ecologice și chiuvete pentru spălare. Apa în șantier este asigurată din rețeaua din incintă, printr-un racord provizoriu. Distribuția se face către punctele de consum. Apele menajere rezultate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

Alimentarea cu energie electrică pentru organizarea de șantier se propune a se rezolva de la rețeaua existentă. Transportul energiei la tabloul organizării șantier se face prin cablu electric cu protecție exterioară dimensionat corespunzător puterii instalate și amplasat conform proiectului de alimentare cu energie electrică.

Depozitarea materialelor se face în spații și incinte special organizate și amenajate în acest scop, împrejmuite și asigurate împotriva accesului neautorizat. Depozitele constau în spații libere, delimitate prin împrejmuire cu gard și porți de acces dotate cu sisteme de închidere și încuiere – pentru materialele care permit depozitarea în spații deschise, precum și din containere magazii metalice – pentru materiale și alte bunuri care necesită astfel de condiții de înmagazinare. Produsele chimice, precum și produsele inflamabile și/sau explozibile vor fi identificate, iar pentru acestea se vor prevedea spații separate și condiții specifice de depozitare astfel încât să fie asigurate condițiile de securitate corespunzătoare. Pentru efectuarea operațiilor de manipulare, transport și depozitare, conducătorul locului de muncă care conduce operațiile, stabilește măsurile de securitate necesare și supraveghează permanent desfășurarea acestora respectând prevederile normelor și a legislației din domeniul SSM.

Deșeurile rezultate din activitatea proprie a fiecărui antreprenor și subantreprenor al acestuia se vor colecta din frontul de lucru, se vor transporta și depozita temporar la punctul de colectare propriu din incinta șantierului.

Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului se va face numai cu mijloace de transport adecvate și numai la gropi de gunoi autorizate.

**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

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;
  - Măsuri de aducere a terenului la starea inițială, după caz
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
  - Eliminarea cauzei poluării accidentale
  - Limitarea și reducerea ariei afectate
  - Îndepărtarea, prin mijloace adecvate tehnic, a substanțelor poluante
  - Colectarea, transportul și depozitarea intermediară în condiții de securitate corespunzătoare pentru mediu, în vederea neutralizării ori distrugerii substanțelor poluante.
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

- NU E CAZUL
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.
  - NU E CAZUL

## XII. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor;

PLAN DE SITUAȚIE

2. Schemele-flux pentru:

NU E CAZUL

3. Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului

NU E CAZUL

**XIII.** Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele: a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970; b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar; c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului; d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar; e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar; f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Coordonate STEREO 70 pentru investitia

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI CUPLATE,  
ACCES AUTO SI PIETONAL, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE IN INCINTA,  
PLATFORME, IMPREJMUIRI, BRANSAMENTE, REȚELE UTILITATI, IN  
INCINTA, SPATII TEHNICE SI ANEXE, SAT OSTRATU, COMUNA CORBEANCA**

## INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (L073)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale (m)
	E (m)	N (m)	
101	580547.538	346325.187	1.26
2	580546.187	346325.352	15.84
3	580530.553	346324.959	19.11
4	580511.510	346321.203	6.83
5	580505.027	346322.604	5.25
6	580499.707	346322.112	12.87
7	580486.901	346320.849	14.85
8	580472.029	346329.298	22.59
9	580459.253	346328.962	5.26
10	580454.002	346329.004	26.49
11	580428.923	346329.522	0.11
12	580420.627	346333.735	37.50
13	580390.874	346328.802	7.65
14	580387.223	346329.009	25.76
15	580357.481	346329.706	20.00
16	580336.832	346320.264	1.20
17	580325.697	346340.296	1.11
18	580333.884	346340.345	30.93
19	580333.035	346371.270	2.47
20	580326.585	346371.424	9.99
21	580326.032	346381.405	31.25
22	580326.033	346422.591	86.29
23	580342.033	346406.870	7.27
24	580296.261	346422.534	27.88
25	580294.011	346440.123	8.20
26	580293.422	346448.101	7.51
27	580400.895	346426.899	21.20
28	580400.621	346350.881	10.20
29	580410.475	346452.719	32.17
30	580423.412	346482.173	20.48
31	580422.100	346473.985	5.22
32	580429.994	346429.108	9.78
33	580426.084	346480.146	11.74
34	580447.742	346461.400	5.48
35	580453.212	346461.997	19.86
36	580461.366	346480.218	0.20
37	580461.366	346480.219	68.06
38	580469.649	346542.030	30.70
39	580502.205	346529.809	1.22
40	580503.471	346521.007	4.42
41	580508.206	346571.001	6.56
42	580514.838	346570.993	33.19
43	580538.223	346570.952	0.63
44	580548.872	346570.902	1.20
45	580549.834	346570.834	1.00
46	580550.703	346570.149	1.20
47	580551.444	346549.471	1.00
48	580552.001	346568.641	1.20
49	580552.343	346547.703	1.20
50	580552.466	346566.710	7.29
51	580552.520	346559.220	11.06
52	580552.641	346548.263	25.32
53	580552.597	346522.446	36.80
54	580552.522	346485.650	47.22
55	580551.817	346428.222	6.94
56	580551.540	346421.499	6.34
57	580551.217	346424.689	6.24
58	580550.847	346421.822	6.56
59	580550.431	346411.017	15.17
60	580549.453	346395.879	3.26
61	580549.234	346392.629	1.63
62	580549.116	346391.004	1.63
63	580548.992	346389.280	0.79
64	580548.932	346388.682	2.96
65	580548.793	346386.133	3.26
66	580548.440	346382.887	13.22
67	580547.225	346369.914	26.00
68	580544.809	346343.967	1.20
69	580544.751	346342.969	1.20
70	580544.775	346341.969	1.20
71	580544.684	346340.975	1.00
72	580545.069	346339.997	1.20
73	580545.334	346329.028	1.20
74	580545.672	346328.087	1.20
75	580546.087	346327.177	11.20
76	580546.572	346326.203	1.20
77	580547.127	346325.470	0.25

S (L073) = 32360mp P = 896.62m

Executant:  
GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L.  
Autorizație Clasa III-a  
Seria RO-B-J Nr. 1762

Intocmit:  
ing. FLORESCU CONSTANTIN  
Autorizație Categoria D  
Seria RO-B-F Nr. 0527

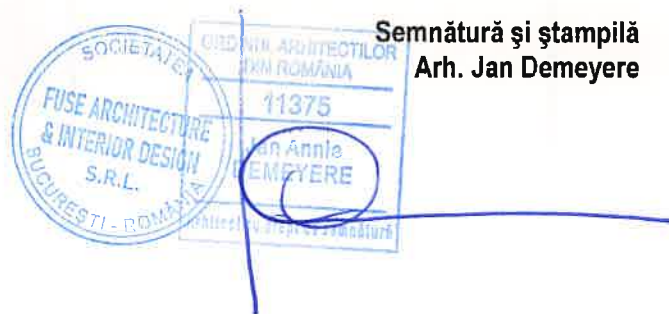
Data: 02 08 2024

**XIV.** Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate: 1. Localizarea proiectului: – bazinul hidrografic; – cursul de apă: denumirea și codul cadastral; – corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod. 2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă. 3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

**NU E CAZUL**

**XV.** Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

**Semnătură și ștampilă**  
**Arh. Jan Demeyere**

The image shows two overlapping blue ink stamps and a signature. On the left is a circular stamp for 'FUSE ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN S.R.L. BUCURESTI - ROMANIA'. On the right is a rectangular stamp from the 'ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA' with the number '11375' and the name 'Jan Anne DEMEYERE'. A blue ink signature is written over the rectangular stamp.