

MEMORIU DE PEZENTARE

I. Denumirea proiectului:

EXTINDERE CENTRU COMERCIAL "MUREȘ MALL" – SERVICII ȘI LOCUINȚE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, CONTINUAREA ȘI FINALIZAREA LUCRĂRILOR CU MODIFICARE SOLUȚIE AUTORIZATĂ PRIN AC 560/2008 ÎN CONDIȚIILE PUS APROBAT

II. Titular:

- numele: **Matrix Property S.R.L.**
- adresa poștală: **mun. Cluj Napoca, str. Mihai Eminescu nr. 4-6, jud. Cluj**
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:
telefon: 0744.703.243, email: raluca@vizionarinvest.ro
- numele persoanelor de contact: Alexandra Iuga, 0746.102.061, iuga.alexandra@multinvest.ro

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului

Terenul se află în centrul municipiului Tg. Mureș, în Piața Victoriei. Este traversat de străzile Gheorghe Doja (legătura cu ieșirea din oraș spre Est) – Piața Trandafirilor (centrul municipiului).

Pe terenurile menționate a fost edificată clădirea comercială "Mureș Mall" autorizată cu A.C. 51/2006. Clădirea marchează capătul de perspectivă al bulevardului 1 Decembrie 1918. Amplasamentul face parte dintr-un cvartal alături de o clădire de locuințe pe partea nordică al cvartalului. Face trecerea de la clădirile înalte din centrul orașului, la zona de locuințe unifamiliale, cu regim mic de înălțime.

Documentația de față propune preluarea prevederilor urbanistice aprobate în documentația urbanistică menționată mai sus.

Se propune un volum care poate completa colțul liber al cvartalului definit pe str. Tudor Vladimirescu, str. Liviu Rebreanu.

Astfel, beneficiarul Matrix Property S.R.L., dorește să construiască o clădire de locuințe colective și spații pentru servicii. Clădirea propusă va avea un regim de înălțime de 2S+P+6E.

Subsolurile vor fi ocupate de parcaje auto și spații tehnice, parterul va fi amenajat cu spații de închiriat pentru servicii. Etajele superioare sunt exclusiv locuințe și sunt împărțite în două tronsoane: pe tronsonul A vor fi un număr de 38 de apartamente, iar pe tronsonul B vor fi 35 de apartamente.

b) justificarea necesității proiectului

Beneficiariul Matrix Property S.R.L. dorește să construiască o clădire de locuințe colective și spații comerciale, având în vedere cererea mare pentru locuințe colective nou construite.

c) valoarea investiției:

Aproximativ 7.800.000 EUR fără TVA.

d) perioada de implementare propusă:

Perioada de implementare propusă este de 36 luni de la obținerea autorizației de construire.

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

Conform planurilor depuse ca anexă la notificarea înregistrată cu nr. 15088 din 15.12.2022, pe baza căruia s-a emis decizia etapei de evaluare inițială nr. 15088 din 19.12. 2022, respectiv:

A.01. Plan de încadrare în zonă

A.02. Plan de situație.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele):

Documentația de față are în vedere obținerea autorizației de construire a blocului de locuințe colective cu dotările aferente, amenajarea accesului auto și platformelor în incintă, amenajarea de parcuri auto, precum și sistematizarea verticală și echiparea tehnico- edilitară necesară funcționării acestuia.

Pentru accesul în clădire s-au prevăzut 10 accese la nivelul parterului, din care două accese deservesc funcțiunea de locuire de la etajele superioare, un acces duce la nivelele subterane, un acces este la depozitul de deseuri și restul 6 sunt împartite la cele 3 spații de închiriat de la parter. Accesele pietonale se fac din strada Liviu Rebreanu și de pe platforma dintre Mureș Mall și construcția propusă, care are intrare de pe strada Tudor Vladimirescu.

Accesul auto în parcare se face din strada Liviu Rebreanu printr-o rampă care duce în subsol. Subsola 2 e parțial parcare, parțial boxe de depozitare și adăpost ALA. Acesta înglobează un număr de 47 locuri de parcare pentru autoturisme și 20 locuri pentru biciclete. S-au amenajat 8 boxe de depozitare. S-au prevăzut două adăposturi, fiecare cu două încăperi de adăpostire, cu suprafață totală de adăpostire de 178,92 mp.

În primul nivel de subsol sunt 49 locuri de parcare pentru autoturisme, 52 de locuri pentru biciclete și 4 boxe de depozitare. Tot aici sunt și spațiile tehnice necesare funcționării clădirii: spațiul pentru centrala termică, stația de pompe, rezervorul PSI și tabloul electric.

Parterul clădirii este împartit în trei spații de închiriat pentru diverse servicii cum ar fi comerț, sedii ale unor societăți comerciale – birouri sau sedii de bancă.

Etajele 1 și 6 sunt în întregime apartamente.

Din total sunt 73 de apartamente: 7 sunt apartamente cu o cameră, 34 apartamente cu două camere, 26 apartamente cu 3 camere și 5 apartamente cu 4 camere și un apartament cu 5 camere.

Blocul este prevăzut cu 2 ascensoare de persoane, câte unul pentru fiecare tronson.

Structura clădirii va fi o structură din pereți structurali, stâlpi lamelari, grinzi perimetrice și planșee tip dală, care permite flexibilitate funcțională. Sistemul de fundare ales este cel de radier general.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă sau BCA.

Finisașele interioare și exterioare vor fi conforme cu funcțiunile propuse, moderne și de calitate. Ansamblul va avea un aer modern și va asigura toate cerințele funcționale.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 6 din 28 ianuarie 2021 privind modificarea și completarea HCL a mun. Târgu Mureș nr. 241 din 29 august 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulația persoanelor cu handicap.

CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

- Funcțiunea: locuințe colective
- Regim de înălțime: max. 2S+ P+ 6E
- Hmax = +23.50 m
- Suprafața terenului = 9450,00 m²
- Suprafață construită clădire propusă = 1203 m²
- Suprafață desfășurată clădire propusă = 8 075 m²
 - POT 42% vs 65% maxim
 - CUT 2.2 vs 3,1 maxim

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție:

Nu este cazul. Construcția propusă vizează o clădire de locuințe colective și spații pentru servicii.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz):

Nu este cazul.

- *descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea:*

Nu este cazul, investiția propusă nu presupune procese de producție.

- *materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora:*

Se va utiliza energia electrică și gazul metan, din rețelele existente în zonă.

- *racordarea la rețelele utilitare existente în zonă*

Utilitățile necesare dezvoltării acestui proiect vor fi asigurate prin bransarea la rețele de distribuție/colectare existente în zona amplasamentului.

La nivelul imobilului va fi realizat un sistem centralizat de încălzire și preparare apă caldă, centrală pe gaze naturale, care va aproviziona toate apartamentele. Sistemul de încălzire va fi un sistem clasic cu distribuitori conducte în tub de protecție în pardoseală. Instalații sanitare apă și canalizare cu contorizare individuală pe apartament, instalații electrice de forță și iluminat, cablu tv, control acces cu interfon individual pe apartament, instalații de gaze naturale cu contorizare individuală.

Alimentarea cu apă – bransare la rețeaua existentă în zonă

Evacuarea apelor uzate – bransare la rețeaua existentă în zonă

Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul – nu este cazul

Asigurarea agentului termic – prin centrală termică comuna pe bloc

- *descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:*

La terminarea lucrărilor de construire zona afectată de execuția investiției va fi refăcută. Se vor respecta măsurile specifice de protecție a mediului pe timpul exploatării obiectivului în scopul reducerii la minim a impactului asupra mediului.

- *căi noi de acces sau schimbări ale celor existente:*

Accesul se va realiza direct pe amplasament de pe strada Tudor Vladimirescu.

- *resursele naturale folosite în construcție și funcționare:*

Resursele naturale folosite în construcție sunt cele specifice construcțiilor de locuințe, agregate minerale și piatra la nivelul fundațiilor, apa, cimenturi, cherestea. În funcționare resursele naturale folosite sunt apa, aerul și gazele naturale.

- *metode folosite în construcție/demolare:*

Metodele folosite în construcție sunt cele clasice, bazate pe o structură portantă cu diafragme independente, cu rolul de a prelua majoritatea încărcărilor orizontale, cu stâlpi și planșee dală, respectiv grinzi locale în cazul suprafețelor mari de placă, respectiv pereți de compartimentare și închidere perimetrală din cărămidă pe stâlpi și plăci din beton armat, tip dală groasă. Termoizolațiile exterioare vor fi din polistiren expandat și vată minerală bazaltică, ca benzi de rupere la fiecare nivel.

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

Planul de execuție se întinde pe o perioadă de 2 ani minim și 3 ani maxim și include atât realizarea construcției la roșu în primul an, cât și realizarea finisajelor interioare/exterioare, a amenajărilor peisagiste, a probelor tehnologice, a punerilor în funcțiune și refacerii zonelor afectate în urma construcției.

Procedurile premergătoare începerii lucrărilor de construire sunt următoarele:

- evaluarea și neutralizarea eventualelor deșeuri cu probleme pe teren;
- nivelarea terenului, conform propunerilor de sistematizare verticală și etapizării propuse;

- sistematizarea verticală a terenului;
- realizarea echipamentelor tehnico- edilitare;
- construirea clădirii de locuințe colective și spații pentru servicii;
- amenajarea spațiului verde.

La finalizarea lucrărilor de construcții nu sunt necesare lucrări speciale de refacere a amplasamentului. Pe durata funcționării normale a proiectului, acesta nu va afecta flora și fauna locală, ca urmare nu sunt necesare lucrări de reconstruire ecologică.

- *relația cu alte proiecte existente sau planificate:*

Nu este cazul.

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

Nu au fost luate în considerare alternative.

- *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):*

Ca urmare a realizării proiectului va crește numărul de unități locative, și vor apărea o serie de activități complementare, cum ar fi serviciile de comerț și alimentație publică de proximitate.

- *alte autorizații cerute pentru proiect:*

Autorizațiile cerute prin proiect sunt Autorizația de Construire, respectiv avizele, acordurile și autorizațiile care concură la obținerea acestora și care sunt prevăzute în Certificatul de Urbanism anexat.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- *planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului:*

Pe teren nu se află construcții ce necesită demolări. Terenul va fi adus la calitatea necesară realizării investiției propuse.

- *descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului:*

Nu este cazul, amplasamentul va fi utilizat pentru noua investiție.

- *căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz:*

Nu este cazul.

- *metode folosite în demolare:*

Nu este cazul, pe teren nu se află construcții ce necesită demolări.

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

Nu este cazul, nu au fost luate în considerare alternative.

- *alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor):*

Se vor recicla toate materialele rezultate care pot fi reciclate (elemente de finisaj, lemn, metal, cărămizi), iar restul vor fi folosite la umpluturi (paturi de balast în amestec) sau anihilate, după caz.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- *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 Repertoriul 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;

Amplasamentul se află în zona "A", zona centrală protejată CPz.

- 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:

Terenul are edificată clădirea comercială "Mureș Mall" autorizată cu A.C. 51/2006. Amplasamentul face parte dintr-un cvartal alături de o clădire de locuințe pe partea nordică al cvartalului. Face trecerea de la clădirile înalte din centrul orașului, la zona de locuințe unifamiliale, cu regim mic de înălțime.

Cvartalul este delimitat pe latura nordică de un squar urban și de clădiri de P+1, P+2+M cu funcțiuni mixte de servicii și locuire. Pe latura vestică și sudică sunt clădiri de servicii cu regim de înălțime de P, P+1 și o clădire de P+2 cu funcțiunea de servicii. Pe latura estică, vis-a-vis de Mureș Mall este clădirea Administrației Finanțelor Publice.

Au fost demolate locuințele existente pe imobilele din str. Liviu Rebreanu și Tudor Vladimirescu și a fost autorizată extinderea clădirii Mureș Mall pe acestea, în urma aprobării unui PUZ/PUD cu HCL 146/08.05.2008.

Documentația de urbanism a fost aprobată în două etape. Prima cu parcări pe teren propriu și a doua care propunea crearea unui scuar public, parcări, căi de acces prin acoperirea pârâului Pocloș.

Datele tehnice aprobate în PUZ sunt următoarele:

- regim de înălțime 3S+P+3E+4retras;
- înălțime maximă 24,00m propusă în memoriu, raportată la clădirile monument aflate la max. 100,00m, în regulament;
- POT max. 65%;
- CUT max. 3,1.

Din ultima autorizație de construire s-a materializat doar structura subsolului. Astfel pe amplasamentul analizat este executată o incintă dezvoltată pe două nivele subterane, având pereții de susținere din piloți echidistanți (450 mm) cu diametrul de 600 mm. Pereții de susținere (autoportanți) au la partea superioară o grindă de coronament 60x 100cm. Cota excavației este -8.80 m.

La fundul excavației a fost executat un radier din b.a., având înălțimea de 1,00 m și un beton de egalizare de 10 cm. Cota tălpii radierului este de -8,80 m, iar la partea superioară a radierului cota este -7,70 m. Pe perimetrul excavației, pe fața peretelui din piloți, a fost executată o hidroizolație verticală, protejată de o diafragmă din beton armat cu grosimea de 25 cm. Diafragma exterioară nu a fost executată pe toată înălțimea, fiind întreruptă, pe înălțimea perimetrului excavației.

Acestea au făcut parte din proiectul initial de extindere a centrului comercial Mures Mall care cuprindea doua nivele subterane de parcare si 4 nivele supratere de spatii comerciale.

Documentația de față propune preluarea prevederilor urbanistice aprobate în documentația urbanistică menționată mai sus și se dorește construirea unei clădiri de locuințe colective și spații pentru servicii. Clădirea propusă va avea un regim de înălțime de 2S+P+6E.



• *politici de zonare și de folosire a terenului:*

Zona A, zona centrală protejată CPz cuprinzând inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate – zona comercială reglementată din punct de vedere urbanistic prin PUZ-Extindere centru comercial MURES MALL, aprobată prin H.C.L. nr. 146 din 08.05.2008.

• *arealele sensibile:*

Nu este cazul. Investiția propusă nu vizează intervenția pe areale sensibile.

- *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:*

Conform plan de situație anexat.

- *detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare:*

Nu este cazul, nu au fost luate în considerare variante de amplasament.

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:*

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua existentă în amplasament.

Surse de poluare:

- apa de suprafață și subterană influențată de depozitarea necontrolată de deșeuri pe amplasament;
- deversări de substanțe poluante (combustibil, ulei, ape uzate), în perioada de execuție, rezultate din spălarea agregatelor, a utilajelor de construcții sau a altor substanțe, de către apele din precipitații.

- *stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:*

Pentru limitarea emisiilor de poluanți în apă se vor lua următoarele măsuri:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului:

Pentru protejarea factorilor de mediu se vor lua următoarele măsuri:

- toată cantitatea de sol va rămâne pe amplasament pentru a fi utilizată în funcție de necesități;
- amenajarea întregului teren prin îndepărtarea tuturor deșeurilor depuse se va aduce terenul la cota zero;
- vegetația existentă se va îndepărta cu respectarea legislației în vigoare;
- depozitarea controlată a deșeurilor prin colectarea și depozitarea temporară în containere speciale;
- realizarea și pozarea tuturor rețelelor de canalizare a apelor uzate conform specificațiilor proiectantului (conforme cu legislația în vigoare), astfel încât să fie evitate neetanșeități care să producă poluarea solului și subsolului prin infiltrarea unor ape uzate;
- exploatarea sistemului de canalizare la parametri tehnici corespunzători;
- plantarea de aliniamente de arbori;
- amenajarea parcurilor cu specii de plante adecvate;
- respectarea procentului de utilizare al terenului și a reglementărilor specifice propuse de PUZ, în scopul realizării unei integrări peisagistice corespunzătoare.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:

Activitatea din cadrul obiectivului nu aduce nici un fel de prejudiciu în ceea ce privește protecția ecosistemelor, biodiversității și ocrotirea naturii. Amplasamentul nu afectează zone de rezervații naturale.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate:

Nu este cazul. În cadrul zonei reglementate cuprinse în documentația de față, nu sunt elemente valoroase ale cadrului natural local.

La finalizarea lucrărilor de construire, se vor executa lucrări de refacere a vegetației și amenajarea de spații verzi.

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 și altele:

Nu este cazul.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public:

Pentru diminuarea disconfortului provenit din execuția lucrărilor, se vor lua măsuri de reducere a surselor de poluare. Poluarea aerului reprezintă principala sursă de poluare, inclusiv zgomotul.

Lucrările se vor desfășura numai între orele stabilite de regulamentul local, utilajele se vor folosi în mod rațional, personalul va fi instruit referitor la manipularea utilajelor și execuția lucrărilor pentru a evita producerea accidentelor.

Pentru reducerea la minim a antrenării particulelor de praf în atmosferă, vor fi luate măsuri precum stropirea ciclică cu apă a terenului pe căile de circulație a autocamioanelor, folosirea plasei antipraf unde este necesar și acoperirea cu prelată a camioanelor care transportă deșeurile.

Realizarea investiției propuse nu va influența patrimoniul cultural, conștiințele culturale și etnice ale zonei.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

- apele uzate menajere vor fi colectate în rețelele de canalizare menajeră din incintă care vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare stradală existentă;
- apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețelele de canalizare pluvială din incintă;
- în perioada de execuție:
 - carburanții se vor depozita în rezervoare etanșe, prevăzute cu cuve de retenție, în spații/platforme amenajate;
 - întreținerea utilajelor (spălarea lor, efectuarea de reparații, schimbările de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanți, etc.) se va realiza numai în locurile special amenajate;
 - verificarea tronsoanelor de conductă și a îmbinărilor, la efectuarea probei de presiune, atât la racordarea cu rețeaua de canalizare, cât și la cea de alimentare cu apă potabilă.

b) protecția aerului:

- *sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:*

Surse de poluare:

- poluarea datorată traficului rutier;
- gazele arse provenite de la coșurile de evacuare ale centralelor termice.

- *instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:*

Pentru limitarea emisiilor de poluanți în aerul atmosferic se vor amenaja suprafețe de spații verzi și de agrement.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- *sursele de zgomot și de vibrații:*

Surse de zgomot:

- utilaje de ventilație/climatizare;
- zgomotul datorată traficului rutier.

- *amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:*

Pentru limitarea zgomotului se vor lua următoarele măsuri:

- amenajarea suprafețelor de spații verzi și de agrement;
- se vor utiliza utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic pentru limitarea emisiilor provenite din gazele de eșapament.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- *sursele de radiații:*

Nu vor exista surse de radiații în cadrul obiectivului.

- *amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor:*

Nu vor exista surse de radiații în cadrul obiectivului.

e) protecția solului și a subsolului:

- *sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatic și de adâncime:*

Surse de poluare:

- depozități necontrolate de deșeuri;
- depunerea pulberilor și a gazelor provenite de la motoarele cu ardere internă a utilajelor și spălarea acestora de către apele pluviale urmate de infiltrarea în subteran;
- scăpări accidentale de carburanți, uleiuri, ciment, substanțe periculoase sau alte materiale poluante, în timpul manipulării sau stocării acestora;
- spălarea agregatelor, utilajelor de construcții sau a altor substanțe de către precipitații.

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate:

Singurele deșeuri rezultate în timpul realizării construcției sunt cele de materiale de construcții, dar acestea vor fi gestionate de antreprenorul general în cadrul organizării șantierului, organizare care va include refacerea și curățarea amplasamentului. În timpul exploatării singurele deșeuri sunt cele menajere, care vor fi gestionate de asociația de proprietari. Prin proiect se va propune colectarea selectivă a deșeurilor.

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate:

Având în vedere natura deșeurilor nu este cazul elaborării unui program special de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate, acestea sunt reduse la minim prin organizarea și derularea întregului proces de construire a blocului de locuințe, prin optimizarea costurilor de execuție și reducere a pierderilor.

- planul de gestionare a deșeurilor:

În timpul exploatării asociația de proprietari va elabora sau va adopta planul și măsurile de colectarea selectivă a deșeurilor. Gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dăuna mediului, în special:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor;
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse:

Nu vor exista surse de poluare de substanțe și preparate chimice.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației:

Nu vor exista surse de poluare de substanțe și preparate chimice.

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

Realizarea lucrărilor se face în spiritul dezvoltării durabile, construcția și funcționarea obiectivului nu presupune utilizarea de materiale din categoria resurselor naturale epuizabile.

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 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):

Efectele potențiale de poluare a factorilor de mediu sunt cele asociate etapei de realizare a investiției propuse și se pot datora unor potențiale incidente sau nerespectări ale măsurilor de prevenire a impactului recomandate. Factorii de mediu susceptibili la a resimți un impact mai pronunțat ca urmare a realizării lucrărilor sunt solul și aerul.

Impactul negativ generat este minor și nesemnificativ atât pe perioada de execuție cât și în perioada de funcționare, deoarece este un proiect ce se va dezvolta prin tehnologii moderne privind fiabilitatea instalațiilor și echipamentelor.

În ceea ce privește impactul cumulat asupra tuturor factorilor de mediu al acestui proiect, putem estima că se va înregistra un impact negativ nesemnificativ, atât pe perioada de construcție cât și pe perioada de funcționare.

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

Intervenția se limitează doar la suprafața amplasamentului propus.

- *magnitudinea și complexitatea impactului:*

Conform descrierilor anterioare, impactul este temporar, restrâns doar la perioada de execuție și nu este considerat semnificativ.

- *probabilitatea impactului:*

Conform descrierilor anterioare, impactul este temporar, restrâns doar la perioada de execuție și nu este considerat semnificativ.

- *durata, frecvența și reversibilitatea impactului:*

Pe perioada funcționării ansamblului de locuințe colective.

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

Pentru prevenirea și reducerea oricăror efecte semnificative asupra mediului, se propun următoarele măsuri:

- se vor alege cele mai performante utilaje care nu prezintă scurgeri de ulei/combustibil și la care emisia de noxe și consumul de carburant sunt mai scăzute;
- deșeurile generate vor fi evacuate prin firme de specialitate, depozitarea acestora se va realiza temporar, în spații special amenajate;
- se vor lua toate măsurile necesare pentru evitarea poluării factorilor de mediu sau afectarea stării de sănătate sau confort a populației, ca urmare a activităților generatoare de praf și/sau zgomot, fiind obligatoriu să se respecte normele, standardele și legislația în vigoare privind protecția mediului;
- depozitele se vor amenaja pe platforme dotate cu recipiente etanșe care să nu permită scurgeri sau sunt prevăzute cu cuve de retenție pentru eventualele deversări;
- întreținerea corespunzătoare a parcului de utilaje ce va deservei lucrarea (inspecții periodice, reparații curente), se vor folosi utilaje moderne, cu risc scăzut de poluare și zgomot;
- mijloacele de transport pentru materiale vor fi prevăzute cu prelată pentru evitarea împrăștierei de particule în aer.

- *natura transfrontalieră a impactului.*

Nu este cazul. Lucrările propuse prin proiect sunt situate la distanță față de vecinătatea frontierei de stat, neexistând un potențial impact transfrontalier.

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 nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă

Nu este cazul. Se propune construcție de locuințe colective, nu avem obiective care să necesite monitorizarea 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

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier:

Conform legislației în vigoare, execuția va fi urmărită de un diriginte de șantier atestat MLPAT. Având în vedere încadrarea construcției în categoria de importanță "C", conform legislației în vigoare în timp se impune o urmărire și supraveghere curentă.

Documentația tehnică pentru realizarea unei construcții noi prevede obligatoriu și realizarea (în apropierea obiectivului) a unei organizări de șantier care trebuie să cuprindă:

- căile de acces;
- unelte, scule, dispozitive, utilaje și mijloace necesare;
- sursele de energie;
- vestiare, apă potabilă, grup sanitar;
- grafice de execuție a lucrărilor;
- organizarea spațiilor necesare depozitării temporare a materialelor, măsurile specifice pentru conservare pe timpul depozitării și evitării degradărilor;
- măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție cuprinse în documentația de execuție a obiectivului;
- măsuri de protecția vecinătăților (transmitere de vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Lucrările provizorii necesare organizării incintei constă în împrejmuirea terenului aferent proprietății printr-un gard provizoriu, care după realizarea lucrărilor de construcție se va demola.

Materialele de construcții cum sunt cărămizile, nisipul, se vor putea depozita și în incinta proprietății, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție, pe platforma din vecinătatea șopronului. Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta depozitului de materiale (tip șopron).

Pe terenul aferent se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii:

- depozit de materiale (provizoriu) cu rol de depozitare materiale;
- platformă de depozitare a materialelor;
- birou mobil tip container;
- vestiar muncitori cu grup sanitar ecologic și depozitare scule – tip container;
- bransament și tablou electric pentru organizare de șantier;

- branșament provizoriu de apă;
- punct PSI (în imediata apropiere a sursei de apă).

Organizarea staționării și circulației utilajelor sau mijloacelor de transport în cadrul șantierului va fi coordonată direct de șeful șantierului. Se va avea în vedere păstrarea liberă a căilor de acces atât în zona principală de acces cât și în zona depozitelor.

În zona de lucru se va evita depozitarea materialelor și blocarea zonei. Proiectul de organizare de șantier se va elabora ținându-se cont de aceste prevederi. În cadrul proiectului vor fi adoptate măsuri și reguli de protecție la acțiunea focului, precum și măsuri specifice de protecție a muncii.

- localizarea organizării de șantier:

Organizarea de șantier va include locația construcției propuse și spațiul de manevră aferent conform celor specificate.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier:

Din descrierea făcută și ținând cont de specificul construcției rezultă că prin realizarea acestuia zona nu va suferi degradări ale mediului. Organizarea de șantier se va realiza prin racordarea provizorie la rețelele de distribuție (apă, canalizare, electrice, gaz metan etc.).

Impactul lucrărilor de șantier se va manifesta asupra factorilor de mediu în perioada de construcție prin creșterea nivelului emisiilor de praf în zonă, prin creșterea nivelului de zgomot datorat atât traficului auto cât și lucrărilor de construcție propriu-zisă, creșterea cantităților de deșeuri pe amplasament (deșeuri de materiale de construcții).

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier:

Nu este cazul, deoarece toate materialele utilizate inclusiv betoanele sunt aduse gata preparate și sunt doar puse în operă la nivelul șantierului. Singurele surse de poluanți sunt deșeurile solide rezultate și pentru evacuarea acestora la groapa de gunoi beneficiarul va încheia formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității. Până la preluare, beneficiarul va asigura colectarea și depozitarea lor selectivă în incinta amplasamentului.

Constructorul va respecta pe durata execuției lucrării legislația privind protecția mediului și va asigura evacuarea deșeurilor.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu:

Organizarea de șantier va cuprinde dotări minime pentru desfășurarea activității de construire. Programul trebuie să preîntâmpine supraîncărcarea șantierului cu materiale, precum și depozitarea prea îndelungată a deșeurilor pe șantier.

Pentru a evita orice inconveniențe, activitățile care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic.

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:

Lucrările propuse în caz de accidente și/sau la încetarea activității, vor include măsuri și operațiuni de readucere a terenului la starea inițială și eliminarea oricăror efecte ale poluării cauzate.

Se vor curăța toate zonele în care se realizează investiția, se vor evacua deșeurile menajere, cât și cele provenite din urma desființării șantierului, și se vor transporta în zonele special amenajate de către o firmă specializată de salubritate. Se vor evacua utilajele folosite la executarea lucrărilor.

Se vor evita accidentele ce vor polua solul, apa și aerul prin instruirea personalului angajat și subcontractat.

- *aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale:*

În vederea evitării unor poluări accidentale se va urmări cu strictețe toate prevederile proiectului tehnic de execuție, a caietelor de sarcini aferente tehnologiilor și lucrărilor efectuate, a măsurilor de siguranță și prevenție prevăzute în cadrul acestor documente, iar dacă totuși vor apărea poluări accidentale, acestea vor fi tratate și înlăturate cu celeritate, în timpul cel mai scurt posibil.

- *aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației:*

Nu este cazul. Proiectul presupune construcții durabile cu destinația locuințe colective. Se vor respecta prevederile proiectelor de execuție, a caietelor de sarcini, a legilor și normativelor privind calitatea în construcții.

- *modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului:*

La terminarea lucrărilor de construire zona afectată de execuția investiției va fi refacută. Se vor respecta măsurile specifice de protecție a mediului pe timpul exploatării obiectivului în scopul reducerii la minim a impactului asupra mediului.

XII. Anexe - piese desenate:

1. *planul de încadrare în zonă 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 reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente):*

A.01. Plan de încadrare în zonă

A.02. Plan de situație

2. *schemele - flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare:*

Nu este cazul.

3. *schema - flux a gestionării deșeurilor:*

Nu este cazul.

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

Nu au fost solicitări suplimentare.

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:*

Nu este cazul, investiția propusă nu afectează arii naturale protejate.

b) *numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar:*

Nu este cazul, investiția propusă nu afectează arii naturale protejate.

c) *prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului:*

Nu este cazul, investiția propusă nu afectează arii naturale protejate.

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:

Nu este cazul. Proiectul propus nu are legătură directă cu managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar, de asemenea nu este necesar să fie supus managementului acestuia.

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar:

Nu este cazul, având în vedere că proiectul nu afectează arii naturale protejate.

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare:

Nu este cazul. Prezentul proiect nu 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.

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:

Nu este cazul.

- cursul de apă: denumirea și codul cadastral:

Nu este cazul.

- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

Nu este cazul.

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.

Nu este cazul.

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul.

Conform deciziei etapei de evaluare inițială nr. 15088/19.12.2022, proiectul propus nu intră sub incidența art. 48 și 54 din legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr.292/03.12.2018 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.

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Iuga Alexandra

Împuternicit,
ing. Hereș Radu



Semnătura și stampila titularului
Matrix Property S.R.L.

prin... RALUCA TOMOIAGA-NICOLA