

MEMORIU DE PEZENTARE

I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII LA PARTER, AMENAJARE ACCES ȘI DRUM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

II. Titular:

- *numele:* Rua Home Investment S.R.L.
- *adresa poștală:* Str. Vulcan, nr. 18, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
- *numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:*
Telefon: 0721-222.277; e-mail: borsandoru@yahoo.com
- *numele persoanelor de contact:* Borșan Doru

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului

Terenul vizat în vederea dezvoltării viitoarei investiții este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, spre comuna Livezeni și este proprietate privată a S.C Rua Home Investment S.R.L.

Terenul are suprafața de 21.924mp, este liber de construcții, aproximativ orizontal, cu o pantă mică spre pârâul Sasvari.

Se dorește construirea unui ansamblu rezidențial modern, prin mobilarea terenului cu clădiri de locuințe colective S+P+6E, P+8E și P+10E, cu spații comerciale și servicii la parter înspre strada Livezeni, cu un demisol și subsol tip dală urbană care să găzduiască locurile de parcare aferente imobilelor, cu platforme de acces, alei de promenadă dotate cu mobilier urban de ședere și relaxare, locuri de joacă pentru copii și zone verzi cu amenajări peisagere.

Pentru faza I a proiectului se vor autoriza și implementa ultimele 3 blocuri (B10, B11, B12), situate în partea de sud vest a sitului, cat și autorizarea drumului ce deservește accesul la acestea.

Pe strada Livezeni sunt rețele de apă, canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie.

b) justificarea necesității proiectului

Justificarea necesității proiectului se bazează în principal pe cererea uriașă de locuințe colective nou construite și de ansambluri rezidențiale, atât prin programele sprijinite prin garanții guvernamentale cât și prin diferitele sisteme de creditare oferite celor care doresc să-și achiziționeze un apartament.

c) valoarea investiției:

Aproximativ 12 715 150,00 lei cu TVA.

d) perioada de implementare propusă:

Construcția ansamblului a fost gândită ca o dezvoltare etapizată. Planul de afaceri și etapizarea se vor desfășura pe o perioadă de câțiva ani, în funcție de evoluția pieței imobiliare.

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 notificare pe baza căruia s-a emis decizia etapei de evaluare inițială nr. 5838/05.05.2022, 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):

Se dorește construirea unui ansamblu rezidențial modern, prin mobilarea terenului cu clădiri de locuințe colective D+P+6E, P+8E și P+10E, cu spații comerciale și servicii la parter înspre strada Livezeni, cu un demisol și subsol tip dală urbană care să gazduiască locurile de parcare aferente imobilelor, cu platforme de access, alei de promenadă dotate cu mobilier urban de ședere și relaxare, locuri de joacă pentru copii și zone verzi cu amenajări peisagere.

Zona s-a dezvoltat cu locuire. Frontul sudic al străzii Livezeni este ocupat cu locuințe colective mari sau unifamiliale, pe zona care aparține spațial de cartierul Tudor Vladimirescu.

Vor rezulta aproximativ 500 apartamente, cu un spațiu de servicii, aproximativ 600 locuri de parcare pe teren propriu în zona destinată acestora în subsolul construcției și în exterior.

Pentru faza I a proiectului se vor autoriza și implementa ultimele 3 blocuri (B10, B11, B12), situate în partea de sud vest a sitului, cât și autorizarea drumului ce deservește accesul la acestea.

Ansamblul de locuințe, a fost gândit și dimensionat ca o investiție mai vastă, care va include în final atât spații de locuit cât și spații cu altă destinație (funcțiuni complementare, servicii publice, comerț etc.), în funcție de cerințele pieței și în concordanță cu necesitățile unui astfel de ansamblu.

Construcția ansamblului a fost gândită ca o dezvoltare etapizată, constând din mai multe etape distincte de dezvoltare, începând cu blocurile de locuit și vecinătățile acestora, continuând cu centrul de cartier, spațiile pentru servicii publice precum și spațiile verzi cu destinația de agrement. Planul de afaceri și etapizarea se vor desfășura pe o perioadă de câțiva ani, funcție de evoluția pieței imobiliare. Mobilarea terenului are în vedere utilizarea unor construcții tipizate.

Blocurile B10, B11 și B12, sunt la fel ca și compartimentare și fiecare bloc va avea în componență câte 14 apartamente cu o cameră, 17 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere, totalizând un număr de 34 de apartamente/bloc, și 102 apartamente în faza 1.

Suprafețele utile ale apartamentelor sunt situate între 54 mp – 59 mp pentru cele cu 2 camere, 36 mp - 44 mp pentru apartamentele cu o cameră și între 70 mp – 86 mp pentru cele cu 3 camere. Suprafețele și compartimentările interioare respectă cerințele minime specificate în legea locuinței.

Accesul pe teren se va face din strada Livezeni pe un drum cu 2 benzi de circulație și din complexul rezidențial Green Residence aflat pe limita sudică și estică a terenului.

Incinta va fi amenajată cu spații verzi (min. 2mp/locuri), loc de joacă pentru copii, mobilier urban de ședere și relaxare.

Utilitățile vor fi branșate la cele existente în str. Livezeni.

Volumetric, se va propune un ansamblu de 12 clădiri individuale de la 6 la 10 etaje, unele dintre ele având un demisol sau subsol comun, care vor completa frontul discontinuu la str. Livezeni și vor accentua intrarea în oraș dinspre localitatea Livezeni.

Finisajele, tâmplăriile vor fi de calitate superioară, reprezentative pentru zonă și funcțiune.

Colectarea deșeurilor se va realiza fără ghenă de colectare în interiorul construcției, iar colectarea propriu-zisă se va realiza selectiv în tomberoane subterane amplasate undeva în lateralul imobilului, pe o platformă special amenajată cu acces pentru mașinile de salubritate direct din circulația publică.

Poziționarea și orientarea blocurilor a fost stabilită având în vedere asigurarea unui grad optim de iluminare pentru toate apartamentele și a unui acces facil la platformele de parcare, corelate cu extinderea ansamblului conform etapizării propuse

Propunerea de mobilare a terenului cu clădiri de dimensiuni mari, cu funcțiunea de locuințe și spații de servicii la parter este trecerea corectă spre zona com. Livezeni, pe a cărui teritoriu edificatele sunt reduse ca volum.

Pe terenul aferent construcției se va amenaja accesul auto și pietonal prin alei auto și pietonale, terasă și spații verzi cu zone de relaxare și mobilier de ședere și relaxare specific acestui tip de program arhitectural.

Construcția propusă va avea o suprafață construită de aproximativ 6.600mp, cu o arie desfășurată de aproximativ 48.000mp.

Construcția va beneficia de toate instalațiile interioare necesare, instalație apă-canal, instalații de încălzire centrală, instalații electrice curenți tari și slabi. Toate instalațiile vor fi legate la rețelele de distribuție a utilităților localității. Asigurarea agentului termic și al apei calde menajere se va face cu ajutorul centralei termice proprii pe bloc.

În urma sistematizării verticale a terenului nu sunt afectate imobilele vecine, profilul longitudinal prin teren la limitele de proprietate neschimbându-se. Terenul nu prezintă denivelări semnificative, deci nu există probleme de alunecări de teren sau inundații.

Se dorește o abordare modernă, cu materiale de calitate și o relație de bună vecinătate cu fondul construit existent. Analiza făcută zonei denotă faptul că propunerile sunt conforme cu zona studiată.

Propunerea de mobilare a terenului va produce modificări economice și sociale la nivelul UTR-ului, în sensul îmbunătățirii imaginii urbane și a ridicării standardului de construire printr-un model de bună practică privind gestionarea eficientă a teritoriului și a tehnologiilor aplicate.

Din descrierea făcută și ținând cont de specificul construcției, rezultă că prin realizarea acestuia, zona nu va suferi degradări ale mediului. Imobilul va fi racordat la rețelele de distribuție (apă, canalizare, electrice, gaz metan etc.) de la nivelul localității. Pentru 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 conform celor descrise mai sus.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție:

Construcția propusă vizează clădiri de locuințe colective cu servicii, nu se realizează procese de producție.

- 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:

Investiția propusă va fi racordată la rețelele de utilități existente în zonă, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă

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

La nivelul imobilului vor fi realizate sisteme de încălzire centrală pe gaze naturale, o centrala termică pentru fiecare imobil cu CT de mare randament - încălzire sistem clasic cu distribuitori conducte în tub de protecție în pardoseală, preparare apă caldă menajeră se va realiza la comun, 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 centrale de mare randament alimentate cu gaze naturale la nivelul imobilului.

- 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, vor fi amenajate alei pietonale, drumuri de acces, parcări și zone verzi pentru joacă. Se vor respecta măsurile specifice de protecție a mediului pe timpul exploatarei obiectivului în scopul reducerii la minim a impactului asupra mediului.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente:

Accesele pe teren se vor face din strada Livezeni pe un drum cu 2 benzi de circulație și din complexul rezidențial Green Residence aflat pe limita sudică și estică a terenului.

- 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 cu destinație tehnologică, 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 perimetrali din cărămidă pe stâlpi și plăci din beton armat, tip dală groasă cu evitarea pe cât posibil a grinzilor, diafragme din beton armat. Închiderile vor fi din cărămidă, iar compartimentările interioare pe cărămidă sau structură ușoară cu gipscarton după caz. Termoizolațiile exterioare vor fi din vată minerală bazaltică.

Pentru execuția lucrărilor de construire se vor folosi utilaje specifice.

- 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.

Execuția lucrărilor va începe imediat după obținerea autorizației de construire, conform Legii nr. 50/1991, cu completările și modificările în vigoare. Lucrările de organizare de șantier vor fi concepute și executate corect, cu dotări moderne care să reducă emisiile de noxe în apă, aer și sol.

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;
- conformarea platformelor și străzilor pentru pozarea infrastructurii edilitare care va fi construită înainte de edificatele supraterane;
- sistematizarea verticală a terenului;
- realizarea echipamentelor tehnico-edilitare;
- construirea clădirilor de locuințe colective;
- 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:

Zona este în transformare, cu intervenții care promovează locuirea. În apropierea terenului studiat sunt centre comerciale cu produse de larg consum, Universitatea de Medicină, Farmacie, Știință și Tehnologie.

Limitrof amplasamentului este în construire un ansamblu de locuințe colective, cu coeficienți urbanistici mari: P.O.T. 25%, C.U.T. 2,5, înălțime P+10.

Frontul la str. Livezeni este ocupat cu locuințe unifamiliale D+P+M, clădiri servicii P+1,2.

- *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 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 și creșterii numărului de unități locative, pot 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.

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, ulterior se vor reface zonele verzi și se vor planta vegetații noi, în locul celor deteriorate/distruse.

- *descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului:*

Nu este cazul, amplasamentul va fi utilizat pentru noua investiție, nu sunt necesare alte lucrări de refacere.

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

Accesele pe teren se vor face din strada Livezeni pe un drum cu 2 benzi de circulație și din complexul rezidențial Green Residence aflat pe limita sudică și estică a terenului.

- *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):*

Nu este cazul, amplasamentul este liber de construcții, nu se necesită demolări.

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 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, amplasamentul nu face obiectul listei monumentelor istorice și Repertoriului arheologic național.

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

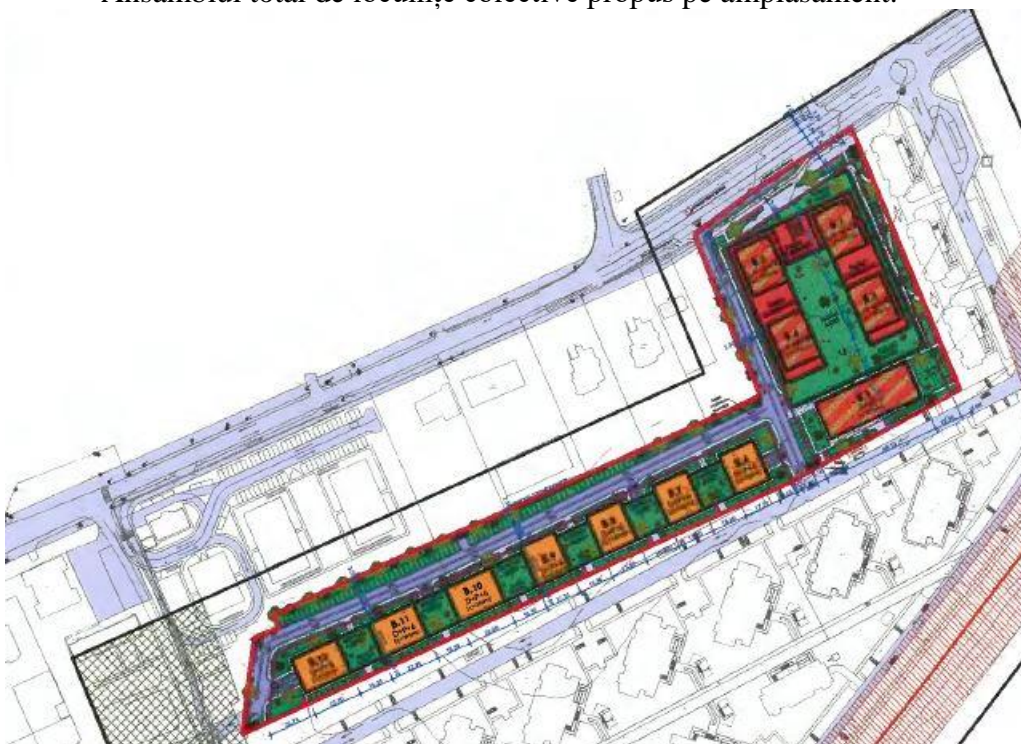
- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;

Folosința actuală a terenului:



sursă imagine: Google Maps

Ansamblul total de locuințe colective propus pe amplasament:



- politici de zonare și de folosire a terenului:

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș. Pentru acest amplasament a fost elaborat PUZ, aprobat prin HCL 45/2022, în vederea stabilirii reglementărilor pentru construirea unui ansamblului rezidențial de locuințe.

• *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.

Coordonate geografice ale amplasamentului în sistem de proiecție națională Stereo 1970:

Calculul suprafeței

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	559901.615	469666.292	34.610
2	559869.883	469680.109	32.237
3	559840.326	469692.978	32.196
4	559810.807	469705.831	31.155
5	559782.242	469718.268	2.140
6	559780.175	469718.823	89.606
7	559737.191	469640.200	274.020
8	559627.513	469389.087	46.412
9	559673.699	469393.658	90.428
10	559709.992	469476.483	16.575
11	559716.586	469491.690	18.714
12	559724.319	469508.732	41.697
13	559741.327	469546.803	59.898
14	559765.993	469601.387	27.487
15	559777.694	469626.259	51.435
16	559824.788	469605.578	29.600
17	559852.307	469594.675	86.950
S=21924 mp P=965.160m			

Cota +/- 0.00 in cote absolute = 330.70m (fata de nivelul Mării Negre)

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

Nu este cazul, nu au fost luate în considerare variante de amplasament, beneficiarul fiind proprietar asupra terenului în cauză.

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;
- 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 și directionate spre deversare în paraul Saivary;
- 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, schimburile 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, în special pe strada Livezeni;
- 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.

Nu este cazul utilizării unor instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă, întrucât nici în faza de construire, nici în faza de funcționare nu vor exista materiale care să disperseze poluanți în atmosferă.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- *sursele de zgomot și de vibrații:*

Surse de zgomot:

- utilaje de ventilație/climatizare;
- zgomotul datorată traficului rutier atât în incinta ansamblului cât și în imediata apropiere a acestuia: strada Livezeni;
- în faza de execuție zgomotul produs de către funcționarea utilajelor de construcții specifice, la care se adaugă aprovizionarea cu materiale de construcții.

- *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.
- Amplasarea unor panouri fonoabsorbante pe limita nordică, în zona halelelor de producție învecinate.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- *sursele de radiații:*

Nu este cazul, 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 freatiche și de adâncime:*

Surse de poluare:

- depozitări 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.

- *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:*

Nu există areale sensibile ce pot fi afectate de proiect.

- *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. În vecinătatea amplasamentului nu sunt zone sau obiective de interes național, monumente istorice și de arhitectură ori arii protejate, care să poată fi afectate pe perioada desfășurării lucrărilor.

- *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 exploatării, inclusiv eliminarea:

Pe timpul execuției deșeurile se vor fi colectate și stocate numai în limitele amplasamentului, în locuri special amenajate, în sistem selectiv și vor fi preluate de firme autorizate contractate în acest sens.

Pe timpul funcționării deșeurile vor fi clasificate potrivit OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, se vor depozita în containere specifice pentru fiecare tip de deșeurii, provizoriu și selectiv, urmând a fi preluate și transportate de către firme autorizate contractate în acest sens.

În ambele cazuri – execuție și funcționare – se vor respecta toată legislația în vigoare privind deșeurile.

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

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 colectare selectivă a deșeurilor, care vor fi preluate pentru eliminare sau valorificare de către firme specializate contractate în acest sens.

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.

Stocarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire se va face în incinta amplasamentului. Deșeurile menajere rezultate din activitatea de organizare de șantier se vor stoca numai în containere special amenajate, pentru fiecare tip de deșeu și vor fi preluate de către firme specializate contractate în acest sens.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

Nu este cazul, 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 este cazul, 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 ansamblului de locuințe 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, folosiștelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea 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):*

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 proiectul 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 a acestuia.

- *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 deservi 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 împrăstierii 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. Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperțiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta depozitului de materiale (tip șopron), care se va amplasa pe latura estică a terenului.

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;
- bransament 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 fi amplasată în limitele amplasamentului, respectând distanțele față de clădiri impuse de legislație.

- 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. În caz de accidente se vor lua măsuri imediate astfel încât să fie remediată situația. Lucrările de refaceri vor depinde de tipul de accident și gradul de poluare/contaminare.

- *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, vor fi amenajate alei pietonale, drumuri de acces, parcuri și zone verzi pentru joacă și relaxare. 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:*

pr. Șaivari, cod bazin IV-1.063.02.00, mal drept.

- *cursul de apă: denumirea și codul cadastral:*

pr. Șaivari, cod cadastral IV-1.063.02.00

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

pr. Șaivari de suprafață, cod bazin IV-1.063.02.00, mal drept.

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.*

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape dulci, neagresive față de betoane și metale.

În forajele efectuate prin studiul geotehnic nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,80m și -6,50m.

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

Conform deciziei etapei de evaluare inițială nr. 5838/05.05.2022, proiectul propus intră sub incidența art. 48 alin. 1 litera c) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și este în curs de reglementare de către autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor.

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.

Semnătura și ștampila titularului

Rua Home Investment S.R.L.

prin Borșan Doru