



**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M
AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
JUD. ALBA, LOC. RIMETEA, NR. 128**

Faza: D.T.A.C. și PTh.

BENEFICIAR:
sc DOMINO CONSTRUCT EXPERT srl

iunie 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

- I. **Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
JUD. ALBA, LOC. RIMETEA, NR. 128**
- II. **Titular: sc DOMINO CONSTRUCT EXPERT srl.**
Judet: MURES, SAT: BERGHIA 169
Persoana de contact: GÁLFI ATTILA TELEFON: 0745410977
- III. **Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**
 - a. **Rezumatul proiectului:**

Având în vedere faptul că construcțiile existente reprezintă o valoare arhitecturală vernaculară se propune valorificare lor. Lucrările propuse au ca scop reabilitarea, modernizarea camerelor și mansardarea casei de locuit, consolidarea bucătăriei de vară, consolidarea-reamenajarea și extinderea șurei. Amplasarea clădirilor existente nu se vor modifica, se vor demola doar construcțiile parazitare din structură de lemn fără acte. Se propune extinderea corpului C3 – șura, spre nord-vest și reconfigurarea spațiului spre nord. Extinderea propusă preia volumetria și limbajul arhitectural al caselor tradiționale din localitate asigurând astfel o bună armonizare cu țesutul existent din localitate.
 - b. **Necesitate investiției:**

Proprietarul actual a cumpărat terenul și casa în anul 2019, cu scopul de a amenaja în clădirile existente, spații de recreere pentru cca. 20 persoane. După o studiere al situației existente beneficiarii doresc să extindă șura cu un corp unde se va amenaja la parter un spa cu sauna și jacuzzi, respectiv la etaj camere de dormit, în acoperișul casei spre stradă și în acoperișul șurei se vor amenaja camere de dormit, parterul șurei va fi amenajat pentru sufragerie, în depozitul cu pereții din cărămidă se va amenaja bucătăria. Gangul șurei se va lăsa cu libera trecere pentru accesul autovehiculelor.

Se va consolida gardul existent din piatră și se va recondiționa împrejuririle din plasă și lemn, poarta existentă tradițională se va restaura.
 - c. **Valoarea investiție: 712000,00 RON**
 - d. **Perioada de implementare: 2022-2024**
 - e. **Descrierea amplasamentului, caracteristici fizice, etc.**

Existent: Terenul are formă neregulată, aproximativ forma literei L, are pantă ușoară spre est. Pe teren sunt trei construcții: o casă de locuit, aliniat pe limita sudică și vestică al terenului, o bucătărie de vară construită în continuarea casei de locuit, alipit de fațada spre nord, și o șură lipit pe limita estică al terenului.

Casa de locuit existent a fost construit în anul 1911, este compus din trei nivele: demisol, parter și acoperiș în patru ape. Este construită pe fundații continue din piatră, cu pereți din cărămidă nearsă. Șarpanta este construită pe structură de lemn, învelit cu țiglă ceramică, și cu tablă peste hol. Tâmplăriile sunt vopsite în verde și sunt într-o stare bună. Parterul este alcătuit din 3 camere și un hol. Construcția dispune de următoare utilități: energie electrică, alimentare cu apă. Șura și bucătăria de vară au fost edificate în 1970, sunt

construcții pe fundații continue din piatră, cu pereți din bârne de lemn, cu excepția depozitului, care s-a construit din cărămidă. Șarpanta este construită pe structură de lemn, învelit cu țiglă ceramică. Destinația construcțiilor este tipică al unei gospodării vernaculare: casă de locuit, bucătăria de vară și șura, unde adăposteau animalele și depozitau alimente pentru ei. Starea construcțiilor prezintă degradări de uzură ale materialelor, structurile din lemn sunt deformată, fie din insuficiență de secțiune, fie de degradări biologice.

IV. Demolări necesare:

Se vor demola doar construcțiile parazitare din structură de lemn fără acte. Nu necesită alte intervenții speciale.

V. Descrierea amplasării:

- Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991:

NU ESTE CAZUL

- Localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural:

Imobilul este amplasat ca și parte a rezervației de arhitectură și urbanism Rimetea, rezervație înscrisă în Lista Monumentelor Istorice 2004 la codul AB-II-s-A-00268-“situl rural Rimetea”, datare sec. XVIII-XIX.

- Imobilul în țesutul localității, vedere dinspre est, Piatra Secuiului:



- Coordonate geografice ale amplasamentului:

46°27'10.2"N 23°34'09.9"E

Str. Kis nr. 128, Comuna Rimetea, 517610

- Amplasamentul este situat în zona centrală a localității Rimetea, parcela cu o suprafață de 1203,00 mp are o formă relativ regulată forma literei L, are o pantă ușoară spre est,

fiind amplasată cu latura sudică la stradă, din care se realizează accesul auto și accesul pietonal. Celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

- Pentru cercetarea infrastructurii și a terenului de fundare s-au făcut 3 sondaje geotehnice, iar pe baza prelucrării unor eșantioane de pământ s-a stabilit natura terenului de fundare: Pietriș cu nisip și liant prăfos, consistent, galben, cu fragmente de rocă, de natură deluvială.
- Apa subterană nu a fost interceptat pe parcursul executării sondajelor geotehnic.

VI. Descrierea efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului:

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

1. **Protecția calității apelor:** apele menajere vor fi dirijate spre canalizarea proprie, către bazinul fosei septice vidanjabile. În curte există o fântână cu apă nepotabilă. Se vor menține distanțele normate față de canalizările menajere.
2. **Protecția aerului:** în clădire nu sunt surse care vor polua aerul. Instalația de încălzire este propusă cu sursă electrică, se va construi șemineu pentru completarea încălzirii, care se va alimenta cu combustibil solid, adică lemn.
3. **Protecția împotriva zgomotului:** Construcția este amplasată în mediu rural. Materialele și grosimea zidurilor existente și propuse vor asigura gradul necesar de izolare fonică.
4. **Protecția împotriva radiațiilor: NU ESTE CAZUL**
5. **Protecția solului și a subsolului:** este o clădire existentă, lucrările propuse vor afecta solul doar în zona extinderii propuse.
6. **Protecția ecosistemelor: NU VOR FI AFECTATE.**
7. **Protecția așezărilor umane:** se va extinde o clădire existentă, lucrările propuse se încadrează în aspectul așezării.
8. **Prevenirea și gestionarea deșeurilor:** Conform contract de salubritate, gestionare a deșeurilor.
9. **Gospodăria substanțelor și preparatelor chimice periculoase: NU ESTE CAZUL,** toate substanțele chimice provenite din gospodărie se vor vidanja și transporta către stații de colectare și epurare autorizate.

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

Imobilul este o construcție existentă, proprietarul va folosi terenul pentru activități de recreere, solul se va planta. Nu se vor tăia arbori.

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

- NU ESTE CAZUL, lucrările propuse nu vor afecta în mod semnificativ.
- Se vor respecta prescripțiile normativelor: STAS 1478-90 – Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale; NP 061-02 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri. Finisajele propuse nu degajă noxe și asigură condiții optime de menținere a igienei în toate încăperile, în special în grupurile sanitare.

- Se vor respecta prescripțiile NP 068-02 – Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare.
- Se vor respecta prescripțiile normativului NP 118/1999 – Siguranța la foc a construcțiilor. Gradul de rezistență la foc s-a determinat potrivit prevederilor art. 2.1.8 – 2.1.14, din Normativul P 118-99, rezultând grad III RF. Coșurile de fum vor fi din material incombustibil, se vor păstra distanța de siguranță de minim 12cm față de elementele structurale de lemn, care obligatoriu vor fi ignifugate.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului: NU ESTE CAZUL, lucrările propuse nu influențează negativ calitatea aerului în zonă.

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:

Construcția se va executa de o firmă specializată pentru executare construcții civile specializat pe monumente istorice, organizarea de șantier rezolvând pe parcela proprietate prin amenajarea:

- Loc de depozitare și prelucrare material lemnos
- Loc pentru betoniera
- Depozit sorturi, nisip
- Punct P.S.I. amenajat
- Depozit armătură
- Materialele mărunte vor fi depozitate într-o construcție executată provizoriu pe amplasament
- Pământul rezultat din săpătură va fi folosit ca umplutură pe amplasament
- Molozul și pământul excedentar rezultat din săpături se va încărca direct în mijloace de transport și duse la locuri stabilite prin contract de o firmă de salubritate

- nu se va descărca material pe carosabil sau trotuar ci direct pe parcela proprietate personală
- In incinta lucrărilor se va executa o platformă cu umplutură de pietriș min. 20cm, zonă unde se vor spăla mașinile înainte de a ajunge pe carosabil.
- În timpul execuției vor fi respectate normele NTSM și PSI în vigoare

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:

Proprietarul va folosi terenul pentru activități de recreere, solul se va planta cu plante nativi. Nu se vor tăia arbori.

XII. Anexe - piese desenate:

- a. Planul de încadrare în zonă
- b. Planul de situație
- c. Plan de situație - rețele subterane

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;

Propunere:

Beneficiarul dorește să reamenajeze funcțional clădirile, astfel încât să fie utilizabil ca și casă de vacanță pentru familiile firmei, sc Domino Construct srl. Astfel se vor delimita zone de utilizare, fiecare cu accese separate, și posibilitate de încălzire – răcire controlat pe zone. În **casa de locuit** cu acces din curte, vor fi amenajate două camere de dormit cu baie și o cameră de zi. Accesul lor va fi din holul comun. În acoperișul casei se va amenaja o cameră de dormit, o baie și o zonă de zi. Accesul în această mansardă va fi din terasa amenajată deasupra **bucătăriei de vară**, menținută atât funcțional cât și structural. Această terasă are acces din casa scării nou construite în extinderea șurei.

În **acoperișul șurei** vor fi amenajate trei camere de dormit, două având accese dinspre casa scării nou construite, al treilea va fi accesibil printr-o scară de lemn, din holul comun, gangul șurei reamenajat în zonă de zi.

În **extinderea șurei**, în mansarda construcției noi, vor fi amenajate patru camere de dormit și o zonă de zi. Această zonă este accesibil dinspre casa scării nou propusă.

Spațiile comune sunt distribuite pe nivelele inferioare: în demisolul casei, va fi un spațiu pentru activități în timp liber și o cameră tehnică. La **parterul șurei** se va amenaja bucătăria în locul depozitului de furaje, în locul grajdului de animale mari și în extinderea spre nord va fi sufrageria, iar gangul șurei va fi zona de trecere spre grădină. Accesese în șură vor fi atât din curte, cât și din grădină.

La **parterul extinderii**, în corpul nou construit va fi amenajat camerele de servire al imobilului: depozit, spălătorie, grupuri sanitare, grup sanitar de serviciu și zona de SPA unde se va monta un jacuzzi și o saună. Acestea vor avea acces și din grădină.

Alimentarea cu energie electrică, conform memoriului de instalații se va reînnoi de la firida de bransament existentă, racordată la rețeaua electrică din zonă. Instalațiile electrice de iluminat și prize, se vor executa la standarde moderne. Pentru completarea puterii electrice absorbite, se vor monta țigle fotovoltaice pe acoperisul șurei, latura sudică. Forma lor va fi asemănător cu șindrila de lemn, utilizat frecvent în zonă.

Alimentarea cu apă rece conform memoriului de instalații, se va face de la rețeaua localității, din căminul existent. Apa caldă menajeră se va asigura de la boilere amplasate în spațiile de utilizare: bucătărie, băi, care va realiza prepararea a apei calde și se va distribui la consumatori prin țeavă de polietilenă.

Canalizarea menajeră conform memoriului de instalații, se va executa din tuburi de polipropilenă îmbinate cu inele de cauciuc. Se prevede sistem de drenaj în curtea imobilului, din care apele, respectiv apele menajere vor fi dirijate spre canalizarea proprie, către bazinul fosei septice vidanjabile. Fiecare baie este prevăzut cu sifon de pardoseală.

Distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar:

În interiorul ariei protejate de interes comunitar.

Terenul se află în intravilanul localității Rimetea, ecosistem artificial, zona rurală conform Anexei nr.12 și Anexei nr. 76 din Planul de management.

Coordonatele geografice: 46°27'10.2"N 23°34'09.9"E

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

ROSCI0253 Trascău, conform PLANUL DE MANAGEMENT INTEGRAT AL ARIILOR NATURALE PROTEJATE DE PE SUPRAFAȚA ROSPA0087 MUNȚII TRASCĂULUI.

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

În cadrul siturilor de importanță comunitară au fost enumerate 62 de specii, după cum urmează: 7 specii de plante, 16 specii de nevertebrate, 2 specii de pești, 3 specii de amfibieni, 25 specii de păsări și 8 specii de mamifere.

Nota: cu litere îngroșate, specii și habitate specifice zonei studiate din Rimetea:

Cod habitat - 4060 Tufărișuri alpine și boreale	procent: Sub 1%
Cod habitat - 6170 Pajiști calcifile alpine și subalpine	procent: Sub 1%
Cod habitat - 6190 Pajiști panonice de stâncării Stipo-Festucetalia pallentis	procent: Sub 1%
Cod habitat - 8120 Grohotișuri calcaroase și de șisturi calcaroase din etajul montan până în cel alpin - Thlaspietea rotundifolii	procent: Sub 1%
Cod habitat - 8160* Grohotișuri medio-europene calcaroase ale etajelor colinar și montan	procent: Sub 1%
Cod habitat - 9110 Păduri de fag de tip Luzulo-Fagetum	procent: 3%
Cod habitat - 9130 Păduri de fag de tip Asperulo-Fagetum	procent: 1%
Cod habitat - 9150 Păduri medio-europene de fag din Cephalanthero-Fagion	procent: 8%

Cod habitat - 9170 Păduri de stejar cu carpen de tip GalioCarpinetum	procent: 4%
Cod habitat - 91Ho* Vegetație forestieră panonică cu Quercus pubescens	procent: Sub 1%
Cod habitat - 91Q0 Păduri relictare de Pinus sylvestris pe substrat calcaros	procent: Sub 1%
Cod habitat - 91Vo Păduri dacice de fag - Symphyto-Fagion	procent: 32%
Cod habitat - 91Y0 Păduri dacice de stejar și carpen	procent: 4%
Cod habitat - 9410 Păduri acidofile de Picea abies din regiunea montană - Vaccinio-Piceetea	procent: Sub 1%
Cod habitat - 9420 Păduri de Larix decidua și/sau Pinus cembra din regiunea montană	procent: Sub 1%

Specii protejate: amfibieni, nevertebrate, mamifere, păsări:

Myotis myotis: 10-12.000 indivizi

Canis lupus: Pe baza studiilor de teren se consideră că pe suprafața ROSC10253 Trascău se regăsesc maxim 25 de exemplare, grupate în 5 haite.

Lynx lynx: Conform datelor de teren, numărul maxim de râși de pe suprafața ROSC10253 Trascău este de 15.

Specii, fără date concrete de pe teren:

Euphydryas maturna, *Eriogaster catax*, *Callimorpha quadripunctaria*, *Lucanus cervus*, *Colias myrmidone*, *Isophya costata*, *Isophya stysi*, *Catopta thrips*

Odontopodisma rubripes, *Pholidoptera transsylvanica*

Triturus cristatus, *Bombina variegata*, *Triturus vulgaris ampelensis*

Rhinolophus, *Rhinolophus Euryale*, *Barbastella barbastellus*, *Miniopterus schreibersi*,

Picus canus, *Dryocopus martius*, *Lullula arborea*, *Anthus campestris*, *Lanius collurio*, *Caprimulgus europaeus*, *bubo bubo*, *Aquila chrysaetos*, *falco peregrinus*, *Circus cyaneus*.

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;

Proiectul propus nu are legătură directă cu 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;

Impact nesemnificativ.

Proiectul nu afectează speciile și habitatele din aria naturală: nu se vor tăia arbori, nu se vor folosi biocide, hormoni și chimicale pe teren. Se vor supraveghea sursele de incendii, funcțiunea de locuire și de agricultură nu se va schimba.

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

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.
- XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Întocmit:

Arh. FURU Xénia, specialist MCC 641/2020, OAR 4504

