

MEMORIU DE PREZENTARE

conform ANEXA 5 din LEGEA 292/2018

I.DENUMIRE PROIECT:

“Construire locuință unifamilială regim de înălțime Parter. Piscină, anexe grădină, amenajări exterioare și modificare împrejurimi la strada Băicoianu. Construire ponton, foișor și garaj barcă.”

Adresa : str. I.C. Băicoianu nr.39, sat Tâncăbești, com. Snagov, jud. Ilfov, identificat prin nr. cadastral 112645, Cv 29, P 957, 958

II.TITULAR PROIECT:

beneficiar: Bozga Elena-Andreea
nr. de telefon: 0724359320

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

REZUMAT AL PROIECTULUI:

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar ținând cont de particularitățile terenului din punct de vedere al vecinătăților, al orientării fata de punctele cardinale, al condițiilor stabilite prin documentațiile de urbanism in ceea ce privește regimul de aliniere si de înălțime, al condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 84 din 21.02.2022 si nu in ultimul rând avizul si contractual de închiriere a domeniului public în suprafață de 172 m² de la S.G.A. Ilfov. Tema prevede construirea unei locuințe unifamiliale, corp de acces, piscină, ponton și garaj de barcă.

Funcțiunea: Locuire, Agreement.

BILANȚ TERITORIAL

Suprafețe	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
S Teren	3405	100	3405	100
S Construită la sol	0	0	495	14,53
S C Desfășurată	0	0	495	14,53
S Cîrculații pietonale	0	0	260	7,63
S Cîrculații auto	0	0	665	19,53
S Spații Verzi	3405	100	1985	58,29
P.O.T	Max 30%		14,53%	
C.U.T	Max 1		0,14	
Regim Înălțime	-		P, max 6,5m	

Date Clădiri	Regim de înălțime	Cotă la streșină	Înălțime maximă	S.C. la sol	Suprafața desfășurată
Locuință	P	4.00 m	6.50 m	367 m ²	367 m ²
Corp acces/anexă	P	3.00 m	5.50 m	88 m ²	88 m ²
Piscină	P	-	-	40 m ²	40 m ²
TOTAL Construcții pe teren					495 m²
Garaj barcă	P	2.50 m	5.00 m	48 m ²	48 m ²
Ponton	P		1.00 m	124 m ²	124 m ²
TOTAL Construcții pe apă					172 m²

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ „D” - scăzută

CLASA DE IMPORTANȚĂ III (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)

În com. Snagov, sat Tâncăbești, str. I.C. Băicoianu, nr.39, nr. cad. 112645, jud. Ilfov, beneficiarul deține în proprietate un teren în suprafață de 3405 m², conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale.

În dreptul acestei proprietăți precum și în cuveta Lacului Snagov, imobil proprietate publică a statului aflat în administrarea Administrației Naționale “Apele Române” în aria UAT Snagov, urmează să se realizeze construcții având următoarele caracteristici:

- **Locuința unifamilială** va fi amplasată izolat pe sit, retrasă față de limitele de proprietate conform regulamentului zonei și va avea regimul de înălțime P. Dimensiunile în plan vor fi de 19,7 x 19,7m. Structura de rezistență va fi formată din zidărie cu stâlpi din beton armat, planșeu din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din olane ceramice. Pentru finisarea fațadelor se vor alege materiale și nuanțe care să se armonizeze cu contextul.
- **Corpul acces** va fi amplasat pe latura nordică a proprietății, retras față de limita proprietății cu 5m. Va fi un spațiu anexă în gospodărie cu funcțiunea de spațiu tehnic – depozitare și va avea regim de înălțime Parter. Dimensiunile în plan vor fi de 15,5 x 7,9m. Structura de rezistență va fi formată din zidărie cu stâlpi din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din olane ceramice.
- **Piscina** va fi amplasată pe latura sudică a proprietății, cu o retragere față de lac de 30m. Dimensiunile în plan vor fi de 10 x 4m. Va avea structura din beton impermeabilizat, placat cu finisaje ceramice. Camera tehnică a piscinei va fi amplasată în imediata vecinătate a acesteia, ea va fi îngropată.
- **Garajul pentru barcă** va fi amplasat pe latura sud-estică a proprietății, pe lacul Snagov, la o distanță de 10m față de mal cu un ponton de legătură cu malul de 10m lungime. În plan garajul va avea dimensiunile de 6 x 8m cu ponton pe 2 laturi de Vest și Nord de 3, respectiv 2m lățime, și regim de înălțime P.
- **Pontonul** va fi amplasat pe limita de sud a terenului, pe malul lacului Snagov și spre garajul de barca, în prelungirea limitei de est. Suprafața totală a pontoanelor este de 124m²
- **Împrejuriri:** Se propune refacerea împrejuririi la strada Băicoianu cu respectarea înălțimii propuse în regulamentul zonei. Nu se vor face lucrări de intervenții la împrejuririle laterale, în prezent din plasă metalică înaltă de 2 m.
- **Vegetație:** Se propune înierbarea suprafețelor orizontale. Se propune plantarea de pomi fructiferi și decorativi, arbori și arbuști pentru îmbunătățirea microclimatului.
- **Utilități:**
 - Alimentarea cu apă: puț forat
 - Evacuarea apelor uzate: bazin vidanjabil
 - Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul : nu
 - Asigurarea agentului termic: centrală termică pe gaz și pompă de căldură

Justificarea necesității proiectului:

Oportunitatea investiției este argumentată prin documentația de Certificat de Urbanism aprobată și presupune construirea elementelor descrise mai sus.

Profilul și capacitățile de producție:

Profilul: Investiția va fi realizată pe persoana fizică.

Capacitatea de producție: Nu este cazul.

Descrierea proceselor de producție ale proiectului, produse și subproduse obținute.

Nu este cazul.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente:

Nu este cazul.

Descrierea proceselor de producție ale proiectului propus:

Nu există activități de producție în cadrul investiției prezentate.

Materiile prime, energia și combustibilii utilizați:

Materiile prime: Nu este cazul.

Energie și combustibili: Nu este cazul.

Racordarea la rețelele utilitare existente în zona.

Alimentarea cu energie electrică: Prin racordare la rețeaua publică existentă

Încălzirea: centrală termică pe gaz și pompă de căldură

Alimentarea cu apă: puț forat pe proprietate

Evacuarea apelor uzate: stație de pompare către bazin vidanjabil.

IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI ÎN ZONA AFECTATĂ DE EXECUȚIA INVESTIȚIEI**Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente**

Se vor folosi căile de acces existente din strada I C Băicoianu. Se mai adaugă un acces auto alăturat celui existent.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu se folosesc resurse naturale în faza de construcție sau de funcționare.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare .

Nu este cazul.

Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului

Nu este cazul.

Alte avize cerute de proiect

V. LOCALIZAREA PROIECTULUI

Amplasamentul se afla situat în com. Snagov, sat Tâncăbești, în aria lacului ce aparține acestei comune, județul Ilfov, sau identificat prin planul de situație, cadastral, încadrare în zonă. Terenul în dreptul căreia vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului. Terenul are o suprafață totală de 3405mp. Accesul principal pietonal și auto se fac din partea de nord, din str. I C Băicoianu. Este respectată distanța față de granițe conform codului civil.

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 112645 / UAT Snagov

**Încadrare în zonă
scara 1:2000**



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:

Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente

Folosința actuală a terenului în cauză și a celor vecine este curți construcții (Cc). Nu se modifica destinația acestor terenuri.

Politici de zonare și folosire a terenului

Conform PUG aprobat pe zona de Primăria Snagov, terenurile sunt destinate construcțiilor de locuințe individuale pe P-P+1, POT maxim = 30%, CUT maxim = 1.

Arealele sensibile

Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare

Nu este cazul.

IV. O SCURTĂ DESCRIERE A IMPACTULUI POTENȚIAL, CU LUAREA ÎN CONSIDERARE A URMĂTORILOR FACTORI:

impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, 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);

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în permanentă dezvoltare și este amenajată (căi de acces, utilități etc.) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat, temporar și cu frecvență redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
Impactul va avea caracter local izolat (în limitele amplasamentului studiat)

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de mărime mică și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusă

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, circa 1 la 2 ani de la data începerii construcțiilor, și va avea un caracter temporar, pe durata execuției lucrării.

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

Se vor lua măsurile necesare de protecție și control a lucrărilor de construire astfel încât să se asigure protecția mediului înconjurător conform legislației în vigoare.

- natura trans frontieră a impactului.

Nu este cazul.

VII. SURSE DE POLUANȚI ȘI INSTALAȚII PENTRU REȚINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANȚILOR ÎN MEDIU

1. Protecția calității apelor

În faza de execuție

Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca se estimează un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

În faza de funcționare

Apa uzată rezultată din folosirea locuinței va fi colectată prin sistem de canalizare și stocată în bazin vidanjabil etanș în zona de Nord a parcelei, cu acces auto ușor dinspre str. Băicoianu.

2. Protecția aerului

În faza de execuție

In aceasta faza sunt generate in aer următoarele emisii de poluanți:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, si din tranzitarea șantierului,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei **OMS 1993** si **AP42-EPA**. Nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se încadrează în V.L.E. impuse prin legislația de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultând ca sursele de emisie nederijata ce pot apărea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

În faza de funcționare

Data fiind funcțiunea de spațiu garare a corpului de acces și a garajului de barcă:

- gaze de ardere provenite din motorul autovehiculelor si al ambarcațiunii.

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, încadrându-se in legislația în vigoare.

3. Protecția împotriva zgomotului si vibrațiilor .

În faza de execuție

In aceasta fază, sursele de zgomot si vibrații sunt produse atât de acțiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru. Aceste activități au un caracter discontinuu, fiind limitate in general doar pe perioada zilei.

Zona de lucru este o zona cu caracter preponderant de locuințe individuale, fapt ce va duce la respectarea orelor de odihna. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

În faza de funcționare

In cadrul funcționarii imobilului nu se produc zgomote si vibrații care sa aibă un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibrații. Asigurarea izolării la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125 /2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in clădiri.

4. Protecția împotriva radiațiilor.

In faza de execuție

Nu exista surse generatoare de radiații.

In faza de funcționare

Nu exista surse generatoare de radiații.

5. Protecția solului si a subsolului

In faza de execuție

În aceasta faza sursele de poluare care sa aibă un impact semnificativ asupra solului si subsolului sunt minime, limitate la nivelul fundațiilor săpate până la cota de îngheț de -1,20m și. In

urma execuției se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pământ vegetal in vederea replantării.

In faza de funcționare

Protecția solului si a subsolului se va realiza prin menținerea aleilor pietonale si prin refacerea si întreținerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etanșare a instalațiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de execuție, nici in cea de funcționare nu rezulta poluanți care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. Protecția așezărilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit , va funcționa împreuna cu acestea, fără să existe factori de poluare a așezărilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament .

In faza de execuție

Deșeurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje carton, plastic, etc. Aceste deșeuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali de salubritate.

In faza de funcționare

In urma funcționii de locuire deșeurile rezultate se vor colecta selectiv in europubele dedicate, amplasate in dreptul corpului de acces de lângă stradă.

9. Gospodărirea substanțelor si preparatelor chimice periculoase.

In faza de execuție

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substanțe si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de funcționare

In cadrul funcționarii locuințelor nu sunt folosite substanțe si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul

IX. JUSTIFICAREA ÎNCADRĂRII PROIECTULUI ÎN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NAȚIONALE CARE TRANSPUN LEGISLAȚIA COMUNITARĂ (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):

Nu este cazul

X. LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

Organizarea de șantier pentru lucrările solicitate se va asigura în incintă, fără a afecta proprietățile vecine și rețele edilitare existente.

XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII .

Se reface terenul afectat de săpăturile pentru fundație și de organizarea de șantier, aducându-se la starea inițială. Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerințelor proiectului tehnic de execuție și proiectului de sistematizare a curții.

XII. ANEXE – piese desenate

- Certificat de urbanism nr 84 / 21.02.2022
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație cu amplasarea construcțiilor

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

Nu este cazul

XIV. LOCALIZAREA HIDROGRAFICĂ A PROIECTULUI:

bazinul hidrografic Argeș-Vedea, cursul de apă Snagov

XV. CRITERIILE PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 3 LA LEGE:

Nu este cazul

30.03.2023

Întocmit,

Arh. Șerban Sturdza

