

MEMORIU DE PREZENTARE
conform cu anexa nr. 5^F din legea 292/2018

I. CONSTRUIRE LOCUINȚA

REPOZITIONARE SKID GPL SI AMPLASARE SPALATORIE AUTO "SELF SERVICE" 2 BOXE IN INCINTA BENZIARIEI

II. Titular

Numele. SC ESO FIX SRL prin NICOARA DIANA MIOARA
Adresa postala. CALEA GUSTERITEI NR. 21-23, CF SIBIU 100537, JUDET SIBIU

Numarul de telefon 0744876358
Numele persoanelor de contact Arh. Luca Anda
Responsabil pentru protectia Mediului Nu este cazul



III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect

a) rezumat al proiectului

Prin proiect se propune reamplasarea Skid-ului GPL si realizarea unei spalatorii auto "Self Service" cu 2 boxe.

functiunea: Statie distributie GPL si Spalatorie Auto

b) justificarea necesitatii proiectului

Datorita dorintelor beneficiarilor si numarul in crestere al cererii de spalatorii self service.

c) valoarea investitie

Conform deviz general.

d) perioada de implementare propusa

24 de luni de la emiterea autorizatiei de construire

e) planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);

Imobilul propus se va amplasa conform cu planul de situatie - plansa A03. Nu este necesara folosirea altor suprafete de teren pe durata realizarii investitiei. Toate lucrarile se vor desfasura in limitele parcelei aflate in proprietatea investitorului, beneficiarului.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, forme fizice ale proiectului.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus.

Prin proiect se propune reamplasarea Skid-ului GPL și realizarea unei spalatorii auto "Self Service" cu 2 boxe.

funcțiunea: Stație distribuție GPL și Spalatorie Auto

S teren = 1420 mp

S construită existentă = 374 mp

S benzinărie = 75 mp

S magazin = 299 mp

S desfășurată existentă = 374 mp

Regim de înălțime: P

S construit nou propusă = 65.4 mp – spalatorie self service

S desfășurat nou propusă = 65.4 mp – spalatorie self service

S construită totală = 439.4 mp

S desfășurată totală = 439.4 mp

POT existent: 26.33%

POT propus: 30.94%

POT maxim: 80%

CUT existent: 0.26

CUT propus: 0.31

CUT maxim: 2.4

Cat. Imp. C

Cls. Imp. III



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	374	26.33	439.4	30.94
ALEI PIETONALE	51.54	3.62	51.54	3.62
ALEI CAROSABILE	798.89	56.25	746.7	52.58
TERASA	50.79	3.57	50.79	3.57
ZONA INIERBATA	144.78	10.23	131.57	9.26
TOTAL	1420	100.00	1420	100.00

CTN = -0.30

CTA = -0.20

Pe baza HGR nr. 766/97, construcția se încadrează din punct de vedere al cerințelor esențiale stipulate în articolul 5 din Legea nr. 177/2015 în categoria de importanță "C" – normală.

-profilul și capacitățile de producție;

Nu este cazul

-descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament;

Nu este cazul

-descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitate;

Nu este cazul

-materile prime, energia si combustibili utilizati, cu modul de asigurare al acestora;

Imobilele se vor bransa la retelele de utilitati existente in zona.

-racordarea la retelele de utilitati existente in zona;

In zona sunt prezente retele de alimentare cu apa , canalizare, si energie electrica. Imobilele se vor bransa la reseaua existenta.

-descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei;

La terminarea lucrarilor de construire, parcela se va amenaja cu zone verzi conform cu planul de situatie A03.

-cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;

Pentru accesul pe parcela se va utiliza calea de acces existenta (strada proiectata). Accesul auto si pietonal in incinta se va face din strazile proiectate.Pentru pietonala pe teren se vor amenaja alei de circulatie conform cu planul de situatie A3.

-resurse naturale folosite in constructie si functionare;

Nu este cazul

-metode folosite in constructie/demolare;

Sistemul constructiv

- fundatii de beton
- structura metalica usoara zincata
- policarbonat translucid

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

- structura metalica usoara zincata
- pereti sandwich

Finisajele interioare

- pardoselile din placari cermice si parchet.
- zugravi cu vopseli lavabile, zugraveli ultralavabile si placaj ceramice in bai.
- tamplaria interioara va fi realizata din mdf.

Finisaje exterioare

- nu este cazul

Instalatii interioare

Instalatii sanitare:

Terenul este in proximitatea retelelor de utilitati existente in zona. Parcela se va racorda la utilitatiile existente, conform C.U. nr.1269 din 19.08.2022

Alimentarea cu apa potabila se va realiza de la reseaua urbana.

Apele menajere - preluarea apelor uzate menajere se va face gravitational prin tuburi PVC si vor fi conduse spre reseaua de canalizare urbana.



Ape pluviale - provenite de pe acoperisuri prin intermediul burlanelor exterioare vor fi conduse prin intermediul unei conducte de PVC spre rețeaua stradală de colectare a apelor pluviale.

Instalații termice:

Nu este cazul.

Instalații electrice:

Proiectul se va elabora pe baza planurilor de arhitectură și pe baza normativelor și standardelor în vigoare.

Imobilul se vor bransa la rețeaua de energie electrică a localității.

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

Nu este cazul

- relația cu alte proiecte existente sau planificate;

Folosința actuală conform C.U. nr.1269 din 19.08.2022

CF 100537 – curți construcții

Destinația admisă conform C.U. nr.1269 din 19.08.2022

CF 100537 – UTR Balanta_a

Stabilită prin PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011

Reglementări fiscale: Zona de impozitare C



-detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul

-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 a energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate sau a deșeurilor);

Nu este cazul

-alte autorizații cerute pentru proiect.

Avize de amplasament emise de operatorii rețelelor de utilități

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare

Nu este cazul

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

Nu este cazul

-descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului

Nu este cazul

V. Descrierea amplasării proiectului

-distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră.

Nu este cazul

-localizarea amplasamentului in raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizata.

Terenul se află în jud. Sibiu și este identificat prin extras CF Sibiu 100537, identificat prin nr top 4210/6, cu suprafata de 1420 mp.

Terenul este situat în Sibiu Str. Calea Gusteritei, nr. 21-23 și se află în proprietatea lui ESO EFIX srl reprezentat prin Nicoara Diana Mioara.

distanța față de limitele de proprietate

fata de limita de proprietate din NORD	0.65 m
fata de limita de proprietate din SUD, strada	0.00 m
fata de limita de proprietate din VEST, strada	0.00 m
fata de limita de proprietate din EST, strada	1.99 m

In zona nu sunt monumente istorice s-au zone protejate din punct de vedere arhitectural.

-harti, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale, si alte informatii privind:

Planul de situatie este redactat pe ridicare topografica actualizata intocmita de ing. topograf autorizat.

Planul de incadrare in zona este redactat pe fotografie, vedere aeriana extrasa din programul Google Earth.

--folosintele actuale si planificate ale terenului atata pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia;

Folosinta actuala conform C.U. nr.1269 din 19.08.2022

CF 100537 – curti constructii

Destinatia admisa conform C.U. nr.1269 din 19.08.2022

CF 100537 – UTR Balanta_a

Stabilita prin PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011

Reglementari fiscal: Zona de impozitare C



--politici de zonare si folosire a terenului;

Conform PUG destinatia terenului studiat este curti constructii.

--areale sensibile;

In zona nu sunt prezente areale sesibile, zone protejate.

-coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub forma de vector in format digital cu referinta geografica, in sistem de proiectie nationala Stereo 1970;

Conform ridicarii topografice

-detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare.

S-a luat in considerare varianta optima de amplasare pentru asigurarea insoririi tuturor incaperilor de locuit.

Cladirile propuse se amplasaza la urmatoarele distante fata de limitele proprietatii conform cu planul de situatie plansa A03.

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile

(A) Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

a) protectia calitatii apelor:

In zona exista retea de alimentare cu apa si canalizare, nu exista riscul contaminarii apelor.

Lucrarile la reseaua de apa si canalizare se vor desfasura concomitent cu lucrarile de constructie a ansamblului, iar termenul de finalizare va fii anterior celui pentru care se estimeaza darea in folosinta.

Apele uzate menajere vor fii devarsate in reseaua de canalizare menajera.

b) protectia aerului:

Sursele de emisie ale poluantilor in aer vor fi fixe-instalatii de incalzire si preparare a apei calde menajere si mobile-traficul de pe strazile principale si caile de acces. Surele fixe sunt dimensionate corespunzator si au filtre pentru retinerea particulelor poluante, astfel incat sa se incadreze in normele in vigoare.

Asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare se va face prin ventilatie naturala.

c) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Principala functiune, nu presupune cresterea nivelului de zgomot si de vibratii la limita incintei obiectivului si in apropiere.

d) protectia impotriva radiatiilor:

Nu exista surse de radiatii in zona. Nu se emit radiatii in zona.

e) protectia solului si a subsolului:

Se va urmări diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii , deversari, etc). Se va urmări organizarea si gestionarea spatiului de depozitare a deseurilor rezultate din constructii si evacuarea acestora in locuri autorizate. Se vor recupera terenurile degradate prin inlaturarea resturilor materialelor de constructii, si se va reface stratul vegetal .

Amenajarea terenului, plantarea de gazon, vor aduce in final o imbunatatire a calitatii solului.

f) protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Prin realizarea investitiei propuse nu se va produce impact negativ asupra ecosistemelor terestre.

g) protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

-identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional si altele;

In zona nu exista monumente istorice s-au zone construite protejate.

Prin realizarea investitiei propuse nu se va produce impact negativ asupra asezarilor umane. Nu este cazul afectarii obiectivelor de interes public.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor de construire se vor limita strict la interiorul proprietatii. Proprietatiile invecinate vor fii protejate prin respectarea Codului Civil.

h) prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

In faza de executie

In urma activitatii care se va desfasura pe amplasament , se produc urmatoarele categorii de deseuri :

- deseuri din constructii in perioada de realizare a investitiei (pamant si pietre ; beton ; lemn ; materiale plastice ; deseuri amestecate)-materialul mineral-solul , va fi utilizat ulterior pentru umpluturi si amenajarea spatiilor verzi.
- deseurile rezultate in perioada de construire se vor colecta pe platforme special amenajate, urmand a fi valorificate in umpluturi sau constructii, sau eliminate prin depozitare la un depozit autorizat.

In faza de functionare



- La amplasarea platformei de depozitare si organizarea sistemului de salubritate se va urmari:
- amplasarea punctelor de colectare a gunoii astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectate.
 - amplasarea pubelelor ecologice pentru colectarea deseurilor menajere
 - interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi.

i) **gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:**

Nu este cazul

(B) **Utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei si a biodiversitatii.**

Nu este cazul

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

Proiectul instituie un impact nesemnificativ asupra mediului definit intravilanului localității și amplasamentului - prin PUG și RUL.
Imobilul proiectat nu intră sub incidența ariilor protejate de interes comunitar, județean sau național.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului- dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

Se vor recupera suprafetele de teren degradate prin activitatea desfasurata in perimetrul lucrarilor de executie a obiectivului.

Se vor urmari cu atentie (de catre seful de santier)modul de desfasurare a activitatilor si conformarea la dispozitiile legale in ceea ce priveste gospodaria apelor si protectia mediului.

Se va respecta regimul legal al deseurilor, de orice natura, provenite de pe amplasament.

IX. Legatura cu alte acte normative si/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare

(A) **Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia Uniunii Europene.**

Nu este cazul

(B) **Se va mentiona planul/programul/strategia/documentul de programare /planificare din care face parte proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.**

Nu este cazul

X. Lucrari necesare organizarii de santier

Toate activitățile de construire se vor desfășura pe întinderea terenului la dispoziția imobilului și fără a fi necesare și/sau ocupate terenuri din categoria domeniului public;

Sursele de poluare generate de lucrările de construire sunt de mică intensitate, fapt pentru care nu sunt reclamate măsuri speciale;

In incinta curtii se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii

- un depozit de caramida;
- un depozit de lemne;
- un depozit de fier;
- spatiu de lucru si depozit de scule;
- vestiar pentru muncitori;
- o toaleta ecologica.



XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei.

-lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii;

Nu este cazul

-aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale;

Nu este cazul

-aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei;

Nu este cazul

-modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului.

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si organizare de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de amenajare a amplasamentului se vor realiza conform proiectului, planului de situatie plansa A02.

XII. Anexe - piese desenate.

Copie CI

Certificat de urbanism

Extras C.F.

Notificare

Plan de încadrare în zonă

plansa A.01

Plan de plan situatie

plansa A.02

XIII. Demararea procedurii de evaluare adecvata

- a) Descrierea proiectului – prezentată mai sus;
- b) Amplasamentul proiectului nu se află în vecinătatea ariilor protejate;
- c) Proiectul nu are legătură cu ariile protejate de interes comunitar;
- d) Proiectul nu generează impact asupra speciilor și habitatelor din ariile naturale protejate de interes comunitar .

Sef proiect arhitectura: Arh. Anda Luca

