

MEMORIU DE PREZENTARE

conform cu anexa nr. 5^E din legea 292/2018

I. Denumirea proiectului

Construire locuinte colective

II. Titular

Numele.	Podariu Petru pentru s.c. All Business s.r.l.
Adresa postala.	Sibiu, Rasinari, Str Olarilor, nr 655
Numarul de telefon	0772273313 Adresa de email
Numele persoanelor de contact	C. Arh. Panaite Nicolae
Responsabil pentru protectia Mediului	Nu este cazul

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect

a) rezumat al proiectului

Se propune construirea unui ansamblu de 5 imobile identice avand functiune de locuinte colective. Din punct de vedere volumetric cladirea se dezvolta sub forma unui dreptunghi avand retrageri fata de planul fatadei in zona balcoanelor. Imobilelor propuse se incadreaza in specificul arhitectural al zonei.

b) justificarea necesitatii proiectului

datorata dezvoltarii economice a Orasului Sibiu din ultimul deceniu existe o cerere mare pentru locuinte colective.

c) valoarea investitie

conform deviz general atasat

d) perioada de implementare propusa

36 de luni de la emiterea autorizatiei de construire

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

Imobilele propuse se vor amplasa conform cu planul de situatie plansa A01. Nu sunt 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 intregului proiect, forme fizice ale proiectului.

Se prezinta elementele specifice caracteristice proiectului propus.

Funciunea	locuinte colective
Regim de inaltime:	P+2E
Inaltime maxima:	9.20 m. f.d. ±0.00
Inaltime la streasina	8.67 m. f.d. ±0.00
Dimensiuni maxime in plan:	12,00 x 38,95

Cota zero a constructie este cota pardoselii finite de la nivelul parterului		
Inaltimea la coama si streasina sunt date fata de cota ± 0.00 . Cota ± 0.00 este la + 1.20m fata de C.T.A. – C.T.N.		
Inaltimea maxima a constructiei masurata fata de C.T.A. – C.T.N este de		9.34 m
Inaltimea maxima la streasina masurata fata de C.T.A. – C.T.N este de		10.66 m
Inaltimea intre nivele fata de cota ± 0.00		E1 +2.82m E2 +2.82m
Inaltimea spatilor interioare		P 2,60m, E1 2,60m, E2 2,60m
Indici urbanistici		
Suprafata Construita	459,85X5	2299,25 mp
Suprafata Desfasurata	1379,55x5	6897,75 mp
P.O.T. propus = 39,64%		P.O.T. maxim 40%
C.U.T. propus = 1.18		C.T.U. maxim 1,20
Nr apartamente		90 de unitati
locuri de parcare		100 pe teren

Bilant teritorial		
denumire	suprafata mp	procent %
Construcții	2299,25	39,64
Carosabil / pietonal	1568	27,04
Spații parcare-dale inierbate	1127,25	19,44
Spații verzi	805,05	13,88
Total	5800	100

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 " – normala.

-profilul si capacitatile de productie;

Nu este cazul

-descrierea instalatiei si 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 rețeaua de energie electrica si gaze naturale existenta in zona.

-racordarea la rețelele de utilitati existente in zona;

In zona sunt prezente rețele de alimentare cu apa , canalizare, gaze naturale si energie electrica. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica se va construi un post de transformare pe teren, amplasat conform cu planul de situatie

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

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

-cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;

Accesul se va face direct din strada. Terenul are deschidere la prelungirea strazii Doamna Stanca. Pentru circulatia auto si pietonala pe teren se vor amenaja aleii de circulatie conform cu planul de situatie.

-resurse naturale folosite in constructie si functionare;

Nu este cazul

-metode folosite in constructie/demolare;

ISistemul constructiv

- fundatii continue din beton
- zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat
- plansee din beton armat
- acoperis tip sarpanta din lemn.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

inchiderile exterioare sunt din zidarie portanta tip Porotherm sau Cemacon EvoCeramic 29LM 30 cm grosime. Compartimentarile interioare sunt executate din zidarie de 25 cm la pereti structurali si 11.5 cm la pereti nestructurali.

Finisajele interioare

Pardoselile vor fi realizate din gresie si parchet. Peretii interiori se vor zugravi cu vopseli lavabile si placaj cu faianta pana la inaltimea de 2,10 m in bai.

Tamplaria interioara va fi realizata din mdf.

Finisaje exterioare

Finisajele exterioare vor fi realizate din tencuieli tencuieli decorative.

Geamurile si usile exterioare vor fi din tamplarie p.v.c. de culoare gri, cu sticla termorezistenta.

Invelitoare tabla amprentata, tabla faltuita.

Instalatii interioare

Instalatii sanitare:

Alimentarea cu apa 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 reseaua stradala de colectare a apelor pluviale.

Instalatii termice:

Incalzirea se va realiza in regim individual pe fiecare apartament cu centrala in condensatie, cu functionare pe combustibil

gazos.

Instalatii electrice:

Imobilul se vor bransa la reseaua de energie electrica a localitatii. Pe teren se va construi un post de transformare, amplasat conform cu planul de situatie.

-planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara ;

- relatia cu alte proiecte existente sau planificate;

Zona studiata este destinata pentru locuinte colective. Pe latura de E a parcelei la o distanta de 500m se afla complexul Avantgarden compus din imobile de locuinte colective P+8E. Imobilele se afla pe UAT Selimbar. Pe latura de V la o distanta de 250 m este un ansamblu de locuinte insiruite P+1E situate pe UAT Cismadie.

-detalii privind alternativele care au fost luate in considerare;

-alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport a energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate sau a deseurilor);

Nu este cazul

-alte autorizatii cerute pentru proiect.

Avize de amplasament emise de operatorii retelelor de utilitati

IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasarii 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 în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată.

Terenul este situat în intravilanul comunei Selimbar, în zona strazii Domana Stanca. Zona este mobilată din punct de vedere urbanistic cu locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime.

Deschiderea la stradă a terenului este de 26.87 m și adâncimea de 220.33m - 226.57m. Terenul se învecinează la N cu prelungirea strazii Doamna Stanca, la S cu drum, la E stradă, la V cu teren liber. Orientarea din punct de vedere al punctelor cardinale este N – S

În zona nu sunt monumente istorice și-au zone protejate din punct de vedere arhitectural.

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

Planul de situație este redactat pe ridicare topografică actualizată întocmită de ing. topograf autorizat. Planul de încadrare în zonă este redactat pe fotografie, vedere aeriană extrasă din programul Google Earth.

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

Folosința actuală teren arabil, folosința propusă curți construcții, locuințe colective și servicii conform P.U.G. și R.L.U. al comunei Selimbar.

--politici de zonare și folosire a terenului;

--areale sensibile;

În zonă nu sunt prezente areale sensibile, zone protejate.

-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 ridicării topografice

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

S-a luat în considerare varianta optimă de amplasare pentru asigurarea însoțirii tuturor încăperilor de locuit. Clădirile propuse se amplasează la următoarele distanțe față de limitele proprietății conform cu planul de situație planșa A01.

fata de limita de proprietate din fata,	5,00m
fata de limita de proprietate posterioara	5.00 m
fata de limita de proprietate laterala stanga	2,25m
fata de limita de proprietate laterala dreapta	10,50 m
Distanța clădirilor propuse față de clădirile existente	
fata de clădirea existentă din dreapta	drum
fata de clădirea din stanga	teren liber

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:

În zonă există rețea de alimentare cu apă și canalizare, nu există riscul contaminării apelor.

b) protecția aerului:

Sursele de emisie ale poluantilor in aer vor fi fixe-instalatii de incalzire si preparare a apei calde menajere si mobile-trafficul de pe strazile principale si caile de acces.

c) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Principala functiune, de locuire, 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 vor urmari diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc). Se va urmari 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.

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, respectiv fata de 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.

Terenul pe care se amplasaza imobilele proiectate nu intra sub incidenta legii privind ariile naturale protejate. In zona nu sunt arii naturale protejate.

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

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

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.

La amplasarea platformei de depozitare si organizarea sistemului de salubritate se va urmari:

-amplasarea punctelor de colectare a gunoierului 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 gunoierului, mai ales in zonele verzi.

Colectarea deseurilor astfel depozitate se va efectua ritmic (saptamanal sau la solicitarea beneficiarului) de catre firma de salubritate contractata.

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 localitatii si amplasamentului - prin PUG si RUL.

Imobilele proiectate nu intra sub incidenta 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 suprafețele de teren degradate prin activitatea desfășurată în perimetrul lucrărilor de execuție a obiectivului.

Se vor urmări cu atenție (de către șeful de șantier) modul de desfășurare a activităților și conformarea la dispozițiile legale în ceea ce privește gospodărirea apelor și protecția mediului.

Se va respecta regimul legal al deșeurilor, de orice natură, provenite de pe amplasament.

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.

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

X. Lucrări necesare organizării de șantier

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;

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției.

-lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

Nu este cazul

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

Nu este cazul

-aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

Nu este cazul

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

XII. Anexe - piese desenate.

Plan de situație, plan de încadrare în zonă

Plan parter

Plan etaj curent

XIII. Demararea procedurii de evaluare adecvată

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

Intocmit: C.Arh. Panaite Nicolae



Sef proiect arhitectura: Arh. Dumitru Carmen

