

PROIECT NR. 240 / 2020Faza: **PAC+ PT****Denumirea investitiei: Bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejurire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri /bransamente la rețelele urbane de utilități**Beneficiar: : **s.c. MARBO WOODS s.r.l.**Amplasament: **str. Parcului, nr.1, str. Sucevița, P35599, CF35599 mun. Suceava, jud.Suceava**

Bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejurire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri /bransamente la rețelele urbane de utilități

MEMORIU de PREZENTARE

I. Denumirea proiectului:

Bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejurire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri /bransamente la rețelele urbane de utilități

II. Titular:

- numele: **s.c. MARBO WOODS s.r.l. prin Bogdan MARINESCU (administrator)**
- adresa poștală: **str. Curtea Domneasca, nr. 4, bl.7, sc.A, ap.8, mun. Suceava, jud.Suceava**
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;
- numele persoanelor de contact: **Bogdan Marinescu – administrator**
Andrei Florin Manole – arhitect

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) Se propune un imobil de locuinte colective cu regim mic de înălțime. Acesta va avea un gabarit maximal de 40x25m și un regim de înălțime de S+P+2E. Va avea o capacitate de 18 apartamente, dispuse pe 3 niveluri supraterane. Datorită pantei terenului imobilul va fi organizat pe seminiveluri. La subsol se vor amplasa 2 parcări de câte 10, respectiv 5 locuri pentru aceste apartamente. La nivelul solului se vor amplasa încă 7 locuri de parcare supraterane, unul dintre ele fiind destinat persoanelor cu handicap.

b) Cererea continuă de locuințe pe piața imobiliară și poziția amplasamentului a determinat necesitatea valorificării acestui amplasament. Tendința generală de dezvoltare a

zonei se îndreaptă spre locuințe colective și imobile de servicii publice complementare locuirii.

c) Valoarea investiției este de circa 550,000 euro

d) Perioada de implementare propusă; este 2020-2022

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

Limitele terenului cu număr de înregistrare P35599, CF 35599, sunt reprezentate în planul de situație, planșa A02.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Se propune un imobil de locuințe colective cu regim mic de înălțime cu o structură din cadre spațiale din beton, și închideri din zidărie. Întregul imobil va avea o anvelopă din termosistem. Construcția cu acoperiș de tip terasă va avea un nivel de subsol, parter și 2 etaje. Datorită declivității accentuate a terenului imobilul va fi conformant pe seminiveluri, și se va racorda natural la teren. Gabaritul maxim în care se va înscrie imobilul este încadrat într-un dreptunghi cu laturile de 40 x 25 m. Înălțimea maximă propusă va fi de 14,7m de la cota 0,00 conform PUZ-ului aprobat. Pentru că terenul este în pantă înălțimea totală nu este relevantă.

Imobilul va cuprinde un număr de 18 apartamente, distribuite în câte 6 pe nivel. Dintre acestea 3 vor fi cu 4 camere, 6 cu 3 camere și 9 apartamente cu 2 camere. Apartamentele vor fi decomandate, și vor avea suprafețe utile cuprinse între 50 m² și 90m²

Suprafața construită a imobilului este de 574mp, iar suprafața construit desfășurată a imobilului care intră în calculul CUT (coeficient de utilizare al terenului) este de 1722mp. . Indicii planimetrice realizați pe terenul în suprafață de 1435mp sunt POT =40%, CUT=1,2. Subsolul în suprafață de 703mp, va avea funcțiune de parcare subterană și adăpost de apărare civilă, drept pentru care nu intră în calculul coeficientului de utilizare al terenului.

Suprafața de spațiu verde realizată va fi de 364mp(25%), iar suprafața de alei pietonale și carosabile pe parcelă va fi de 497mp.

Zona edilitară (spațiu de colectare selectivă a deșeurilor menajere) va fi amplasată ori la nivelul alei pietonale (cu puțele ecologice subterane), sau într-o încăpere închisă la nivelul subsolului, dotată cu apă curentă și sifon de pardoseală.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

Locuințe colective cu regim mediu de înălțime;

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament

(-Nu este cazul la locuințe);

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;

(-Nu este cazul la locuințe);

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

(-Nu este cazul la locuințe);

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Racordarea imobilului la rețelele utilitare se va face prin prelungirea rețelor existente în zona Drumului județean DJ208A. Pînă la această dată a fost deviată rețeaua de gaz, care traversa terenul, a fost extinsă rețeaua de canalizare (prin investiții private, prin grija beneficiarului) și este în curs extinderea rețelei de apă potabilă și hidranți pe strada Sucevița.

După obținerea autorizației de construire se va proceda la racordarea imobilului la rețelele edilitare, energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, internet și televiziune. Locuințele vor fi dotate cu centrale termice murale proprii fiecăreia, ce vor funcționa cu gaze naturale.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

La momentul de față, zona nu este construită, iar strada Sucevița cu acces din drumul județean DJ208A care poartă numele de str. Parcului (nr.1), este un drum din pământ pe care acum se trag rețele. La finalizarea lucrărilor se va proceda la modernizarea străzii Sucevița care face legătura între str. Izvoarele Cetății și str. Parcului.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Nu se vor modifica căile de acces existente. Accesul principal din drumul județean DJ 208A – str. Parcului, spre str. Sucevița, există și se va folosi. Accesul pe parcelă se face din str. Sucevița – stradă proiectată în cu gabarit de 7,5m lățime. Din această stradă se va amenaja o alee carosabilă pe terenul proprietate, pentru accesul la cele 2 niveluri de parcare subterană. Parcarile supraterane se vor accesa de la nivelul solului, alee publică perpendiculară pe str. Suceviței.

Accesul pietonal se va face prin trotuarul asociat străzii Sucevița, de unde prin intermediul trotarelor pietonale se va accede la cota 0.00 a intrării în bloc.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare; - nu este cazul la acest proiect

- metode folosite în construcție/demolare; - se vor folosi tehnici clasice de construire.

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

- relația cu alte proiecte existente sau planificate; - Zona nu este construită, dar tendința de dezvoltare spre imobile mari este dată de proiectele, și de planurile urbanistice aprobate în zonă.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

- 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);

- alte autorizații cerute pentru proiect.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Nu vor fi necesare lucrări de demolare

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;

Imobilul se află în intravilanul municipiului Suceava, și nu intră sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră. Se află la o distanță mai mare de 700m de Cetatea de Scaun a Sucevei, monument de categoria A

- hărți, fotografiile 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; politici de zonare și de folosire a terenului; arealele sensibile;

Folosința precedentă a terenului a fost de zonă de livezi. Prin planuri urbanistice zonale, destinația terenului atât a parcelei în cauză cât și a celor vecine, a fost schimbată în curți construcții, zone de locuințe și servicii complementare locuirii.

- 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;

Parcela P35599, CF 35599 are următorul inventar de coordonate (X,Y)

1 682874.169 595477.743

2 682913.327 595513.574

3 682895.086 595533.510

4 682855.886 595497.642

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;

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

Nu este cazul. Imobilul va fi racordat la rețeaua locală de canalizare. Apele pluviale vor fi preluate și conduse la sistematizarea verticală a str. Sucevița

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Locuințele nu sunt surse notabile de poluare a aerului. Emisiile generate de autoturismele locatarilor și centralele termice de apartament pe combustibil gazos, se vor înscrie în limitele acceptate

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Tâmplăria va fi de bună calitate, iar materialele folosite vor asigura confortul fonic în limitele legal acceptate. Strada Sucevița nu va avea un trafic intens care să genereze poluare fonică.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

NU este cazul

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Apele menajere vor fi devărsate în extinderea la rețeaua de canalizare a municipiului. Parcărilor fiind la subsol nu se vor înregistra probleme de poluare din cauza vehiculelor. Apele pluviale de pe imobil vor fi sistematizate și conduse la rigolele adiacente str. Sucevița.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Nu este cazul

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;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Imobilul se află la o distanță mai mare de 700m de Cetatea de Scaun a Sucevei și nu intră în aria de influență a acesteia. În zonă se află o grădiniță și o școală privată. Pe versantul opus se află o biserică și cimitirul Pacea la o distanță mai mare de 300m.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;
- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;
- planul de gestionare a deșeurilor;

Deseurile generate în timpul construcției vor fi deșeuri:

- lemn (cofraje),
- metal – cuie, sârmă, cabluri,
- mase plastice, bitum – din lucrări de construcție montaj – instalații.

Din utilizare, vor fi deșeuri menajere și reciclabile clasice locuirii colective.

Pentru deșeurile din timpul șantierului, constructorul va încheia un contract cu un prestator de servicii pentru deseurile din construcții. Pentru perioada de utilizarea imobilului, deșeurile menajere, și cele reciclabile se vor colecta selectiv, peubele dedicate. Pentru acestea se va amplasa o cameră specială la subsolul imobilului, dotată cu aerisire sursă de apă, și sifon de pardoseală. Ridicarea deseurilor se va efectua de către un operator de salubritate, în baza unui contract colectiv.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- 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 se vor folosi substanțe periculoase, nici în timpul construcției, și nici în exploatarea acestora.

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

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, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), 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);
- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
- magnitudinea și complexitatea impactului;
- probabilitatea impactului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;
- natura transfrontalieră a impactului.

Imobilul în cauză aflat în intravilanul municipiului Suceava, nu se va amplasa în zonă protejată. Numărul de 18 apartamente generate nu vor avea un impact major asupra mediului înconjurător. Înălțimea redusă a imobilului, și tratarea acestuia în trepte (seminiveluri) va armoniza cu peisajul. Impactul direct asupra mediului poate fi considerat ca fiind implantarea unei construcții cu funcțiune de locuințe colective pe un teren neconstruit. Impactul secundar și cumulativ ar fi traficul (redus) generat de viitorii locatari ai acestui imobil.

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 să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Emisiile generate de viitorul imobil de locuințe colective se vor înscrie în limita legală acceptată, pentru locuințe.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programa/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).

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;

Pentru organizarea de șantier se va construi o platformă pietruită în porțiunea neafectată de construire a parcelei. Se vor amplasa pe aceasta un container pentru organizare de șantier și un grup sanitar ecologic. O platformă de lucru, și o platformă pentru depozitare materiale de construcție.

- localizarea organizării de șantier –

Organizarea de șantier se va amplasa în partea de sud a aceleiași parcele.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Pământul rezultat din săpături se va folosi parțial în sistematizarea verticală, și parțial va fi relocat în spații speciale amenajate, fără a afecta mediul înconjurător. În ceea ce privește traficul generat de aprovizionarea cu materiale, respectiv utilaje, se va reduce pe cât posibil impactul acestuia asupra mediului. Se va pietruia o zonă de drum pentru acces, și se vor curăța roțile acestora la părăsirea șantierului.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

Nu este cazul

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Se vor amplasa garduri de protecție pentru delimitarea șantierului care vor reține parțial praful general de lucrări, se vor curăța roțile utilajelor din șantier.

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;
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

În cazul de față al construcției de locuințe, se prevede o durată de viață de cel puțin 60 de ani. Nu se ia în calcul refacerea amplasamentului. Rămâne ca istoria să decidă ceea ce se va întâmpla pe viitor.

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);

Planul de situație și planul de încadrare este prezentat în planșele A1.1 și A1.2

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;
3. schema-flux a gestionării deșeurilor;
4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

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;

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

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

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;

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

– NU ESTE CAZUL

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.

– NU ESTE CAZUL

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 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.

s.c. MARBO WOODS s.r.l
prin Bogdan Marinescu

Semnătura și ștampila
titularului

.....