

Memoriu de prezentare

conform anexa 5E

I. Denumirea proiectului

Desființare imobil existent locuință parter și construire imobil birouri P+M, puț forat, microstație de epurare, împrejmuire teren, acces auto și pietonal, parcare auto.

II. Titular

- numele: DOTS ON STRINGS S.R.L.
- adresa poștală: sat Pădureni, nr. 8, comuna Chinteni, jud. Cluj
- numărul de telefon: 0742243626
- adresa de e-mail: oana.g.antohi@gmail.com;
- numele persoanelor de contact: Antohi Oana-Georgiana
- administrator: Antohi Claudiu
- responsabil pentru protecția mediului: Antohi Oana-Georgiana

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect

Imobilul – teren și construcție - situat în intravilanul satului Pădureni, nr.8, comuna Chinteni, județul Cluj, înscris în cartea funciară nr. 59918 Chinteni, cu nr. cadastral 59918, este compus din teren intravilan cu suprafața de 5000 mp din acte și 4894 din măsurători și construcția identificată cu 59918-C1 – casă de locuit - și este proprietatea lui Claudiu Antohi și Oana Georgiana Antohi conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 522/2018. S-a încheiat contract de constituire a dreptului de suprafață asupra imobilului în favoarea suprafeței DOTS ON STRINGS SRL identificată prin J12/3993/06.09.2018 și CUI 39840780 în scopul edificării noii construcții, autentificat sub nr. 1420/24.10.2018.

Conform cărții funciare, terenul este împărțit în 3 categorii de folosință - curți construcții cu o suprafață de 894 mp (la stradă), arabil în suprafață de 2000 mp și fâneață în suprafață de 2000 mp conform carte funciară. Pe zona de curți construcții există casă de locuit parter C1 în suprafață de 68.00 mp edificată în anul 1960, construită din piatră și pământ, acoperită cu țiglă ceramică.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate - zonă de locuințe și funcțiuni complementare L, subzona locuințelor și funcțiunilor complementare cu P+1+M niveluri Le3.

Se propune desființarea construcției existente – locuință – și construirea unui imobil de birouri P+M, refacerea împrejuririi, amplasare microstație de epurare și puț forat. Construcția nouă va fi amplasată pe porțiunea de teren având categoria de folosință curți construcții, destinația propusă fiind de birouri ce va fi încadrată în categoria serviciilor profesionale.

Se dorește construirea unui sediu de birouri pentru un maxim de 3 utilizatori pentru firma DOTS ON STRINGS SRL . Destinația clădirii este de birouri . Nu se propun activități de producție.

Justificarea necesității proiectului

Necesitatea proiectului rezultă din nevoia de diversificare a activităților comunității locale, cu impact pozitiv asupra economiei locale și asupra comunității. Conform Planului de management integrat al sitului de importanță comunitară ROSCI0295 Dealurile Clujului Est, populația în zonă este îmbătrânită și preponderent inactivă (32.4% populație activă și 30.7 populație ocupată în comuna Chinteni). Activitățile propuse au un impact pozitiv fără să interfereze major cu flora și fauna locală și nu schimbă destinația terenurile încadrate ca teren agricol și zonă de fâneață, păstrând un echilibru între nevoia de dezvoltare economică și protecția mediului natural.

Forma fizică a construcției propuse

Construcția propusă pentru edificare este o construcție P+M cu destinația de birouri, având suprafața desfășurată de 199.25 mp , cu fundații din beton armat și structură din pereți portanți de lemn. Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative albe și vopsitorii albe, tâmplărie compozit din lemn-aluminiu, de culoare gri-albastru, învelitoare din țiglă metalică gri.

Valoare investiției

Valoare investiției este estimată la 199 250 lei.

Durata lucrărilor

Durata lucrărilor de demolare și construire este de 12 luni cu posibilitatea de prelungire la 24 luni.

Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă. Alimentarea cu apa se va asigura în sistem propriu, prin intermediul unui puț forat până la posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă rece, lucrare aflată în curs de finalizare la momentul actual. Evacuarea apelor uzate se va face în sistem propriu, prin intermediul unei microstații de epurare. Asigurarea agentului termic se va face prin intermediul unei pompe de căldură aer-apa.

Lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată

În timpul lucrărilor se vor proteja arborii de peste 4.00 m înălțime și cu diametrul tulpinii de peste 15 cm. În cazul în care se va tăia un arbore,, se vor planta în loc alți 10”.

Pentru protejarea mediului înconjurător se interzice depozitarea materialelor în alte locuri decât cele amenajate corespunzător pe durata organizării de șantier. Zonele afectate în timpul execuției lucrărilor propuse se vor reface prin amenajarea peisagistică adecvată, prin plantarea de gazon și specii de arbori și arbuști specifici zonei.

La finalul perioadei de execuție a lucrărilor, vehiculele și utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament. Platforma destinată organizării de șantier va fi dezafectată, iar terenul va fi refăcut pentru folosința anterioară.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se va amenaja o noua alee carosabilă în partea de nord-vest a parcelei, păstrându-se accesul dinspre DJ109V. Se va menține accesul pietonal existent și se va amenaja o alee pietonala până la noua construcție.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Structura construcției noi va fi realizată din pereți portanți de lemn, furnizat din surse controlate, autorizate. În timpul execuției se vor folosi agregate și apă pentru realizarea construcției. Pe durata funcționării, alimentarea cu apă se va asigura în sistem propriu, prin intermediul unui puț forat până la posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă rece.

Planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară

Investiția propusă se va realiza conform unui program de execuție. Premergător tuturor etapelor se va face organizarea lucrărilor de execuție ce presupune amenajarea unei platforme pentru depozitarea materialelor, a unei platforme pentru depozitarea deșeurilor, amenajarea unei rampe pentru spălarea roților autovehiculelor și amplasarea unui birou și a unor grupuri sanitare ecologice. Pe toată durata organizării de șantier se va folosi bransamentul la rețeaua electrică existent, iar terenul va fi împrejmuit.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate

Imobilul - teren si construcție - este situat in intravilanul satului Pădureni, nr.8, comuna Chinteni, judetul Cluj, înscris în cartea funciara nr. 59918 Chinteni , cu nr. cadastral 59918.

Conform destinației stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate -PUG Comuna Chinteni, terenul se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare L, subzona locuințelor și funcțiunilor complementare cu P+1+M niveluri Le3.

Terenul este situat în situl Natura 2000 Dealurile de Cluj Est (Sit de Importanță Comunitară, ROSCI0295), în baza Ordinului Ministerului Mediului și Pădurilor nr. 2387/2011.

Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

A fost luată în considerare o singură variantă de amplasament.

Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului

Alimentarea cu apă se va asigura în sistem propriu, prin intermediul unui puț forat până la posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă rece. Evacuarea apelor uzate se va face în sistem propriu, prin intermediul unei microstații de epurare. Deșeurile rezultate din lucrările de construcție se vor elimina conform cu indicațiile menționate mai jos, iar cele menajare rezultate din funcționarea clădirii se vor colecta în pubele separate și vor fi amplasate pe o platforma prevăzută cu apă curentă și sifon de scurgere.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare

Se propune desființarea totală a construcției existente în suprafață de 68.00 mp. Construcția nou propusă se va ridica pe amplasamentul construcției existente, demolate anterior.

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului

În timpul lucrărilor se vor proteja arborii de peste 4.00 m înălțime și cu diametrul tulpinii de peste 15 cm. În cazul în care se vor tăia un arbore,, se vor planta în loc alți 10.

Pentru protejarea mediului înconjurător se interzice depozitarea materialelor în alte locuri decât cele amenajate corespunzător pe durata organizării de șantier. Zonele afectate în timpul execuției lucrărilor propuse se vor reface prin amenajarea peisagistică adecvată, prin plantarea de gazon și specii de arbori și arbuști specifici zonei.

La finalul perioadei de execuție a lucrărilor, vehiculele și utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament. Platforma destinată organizării de șantier va fi dezafectată, iar terenul va fi refăcut pentru folosința anterioară.

Metode folosite în construcție /demolare

Se vor utiliza metode de demolare ne-explozive. Anterior demolării zidurilor construcției, se va desface element cu element șarpanta de lemn și prispa în vederea refolosirii lemnului, adoptându-se o metoda de demolare de sus în jos. Demolarea zidurilor de piatră se va face prin utilizarea excavatorului sau a buldozerului și a barosului.

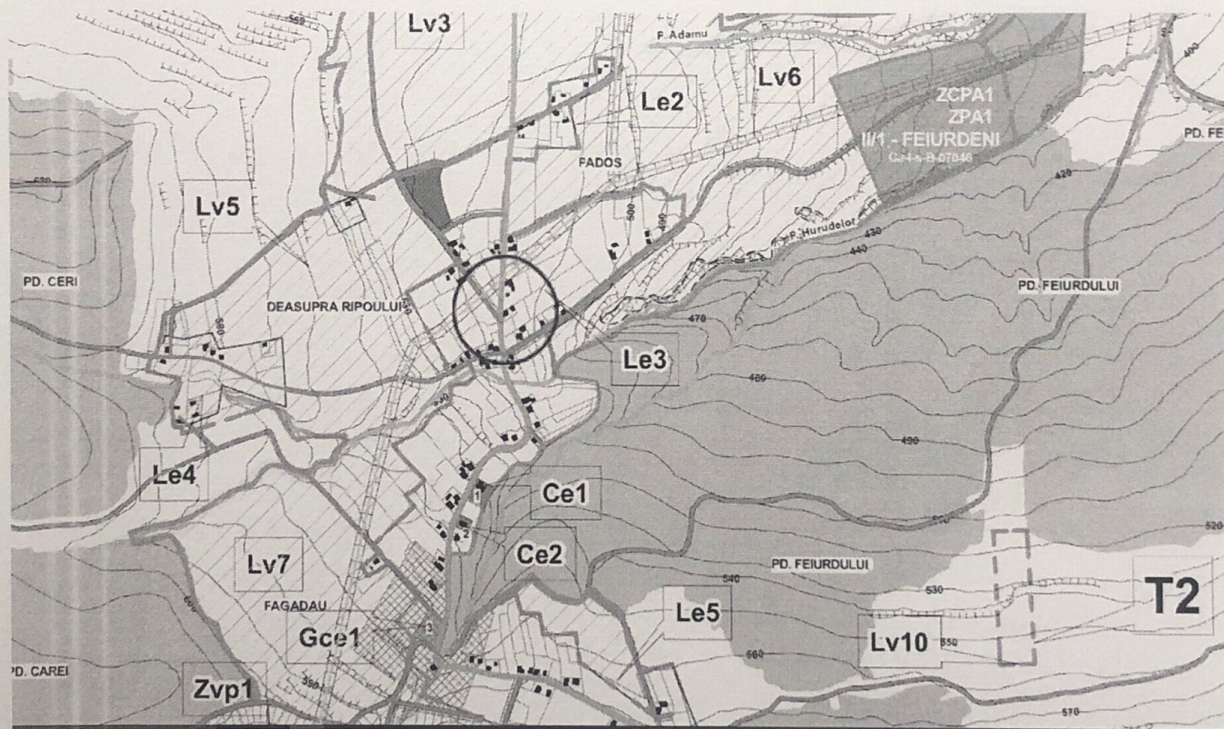
Eliminarea deșeurilor rezultate din construcții

Înainte de colectare, deșeurile rezultate din activități de construcție se vor depozita în incinta proprie, separând deșeurile reciclabile de cele nereciclabile și se vor colecta de către operatori economici autorizați. Deșeurilor periculoase se vor preda către societăți specializate în vederea eliminării lor, iar deșeurile valorificabile vor fi valorificate la unitățile de profil aferente.

Lemnul rezultat din lucrările de demolare va fi refolosit prin reutilizare directă în execuția construcției noi.

V. Descrierea amplasării proiectului

Terenul se afla în satul Pădureni, în zona T1 - vatra satului. Zona T1 este înconjurată la vest și la est de Pădurea Feiurdului și Pădurea Carei. Terenul se afla în afara zonelor de protecție a cursurilor de apă.



Extras din planșa de reglementări urbaniste pentru satul Pădureni, comuna Chinteni

În conformitate cu prevederile PUG Comuna Chinteni, imobilul este situat în intravilanul comunei Chinteni, satul Pădureni, în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Proiectul nu cade sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontier.

VI. Descrierea tuturor 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:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul - **nu este cazul**;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute - **se va realiza o microstație de epurare ce nu afectează calitatea apelor**;

2. Protecția aerului:

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

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații - **nu este cazul**;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor - **nu este cazul**;

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații - **nu este cazul**;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor - **nu este cazul**;

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime - **nu este cazul**;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului - **nu este cazul**;

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Terenul este situat în situl Natura 2000 Dealurile de Cluj Est (Sit de Importanță Comunitară, ROSCI0295), dar în afara celor două rezervații naturale componente ale sitului Dealurile Clujului de Est și în afara habitatelor protejate. Nu sunt necesare măsuri pentru protejarea biodiversității, altele decât protecția arborile cu înălțime de peste 4.00 m și tulpină de peste 15 cm grosime.

7. 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 etc. - **nu este cazul**;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public - **nu este cazul**;

8. Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Înainte de colectarea, deșeurile rezultate din activități de construcție se vor depozita în incinta proprie, separând deșeurile reciclabile de cele nereciclabile și se vor colecta de către operatori economici autorizați. Deșeurilor periculoase se vor preda către societăți specializate în vederea eliminării lor, iar deșeurile valorificabile vor fi valorificate la unitățile de profil aferente.

Lemnul rezultat din lucrările de demolare va fi refolosit prin reutilizare directă în execuția construcției noi.

Deșeurile curente aferente funcționării vor fi depozitate în locuri special amenajate cu pubele ecologice și vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă de salubritate specializată.

Deșeurile menajere și cele reciclabile sunt colectate în recipiente închise și se vor depozita până la colectarea de către firma specializată, pe o platforma amenajată dotată cu apă curentă și sifon de scurgere. Se vor folosi pubele din PVC cu capac distincte pentru deșeurile menajere și pentru cele reciclabile.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse- **nu este cazul**;
- 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**.

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

Proiectul va avea un impact pozitiv direct asupra populației prin diversificarea activităților preponderent agricole din zonă. Lucrările propuse sunt minimale și presupun demolarea construcției existente și construirea unui imobil de birouri cu amprenta la sol mică pe locația vechii construcții, păstrând o suprafață a spațiului verde mare, fără un impact negativ probabil asupra mediului- a calității apelor, a solului, a aerului sau a florei și faunei specifice. Terenul nu se află în aria habitatelor protejate și prin ceea ce propune, nu are un impact asupra acestora. Se vor proteja arborii existenții, iar amenajarea peisagistică ce va fi realizată cu specii indigene va urmări un impact pozitiv asupra florei și faunei și a biodiversității pe termen lung.

Construcția propusă se va integra în contextul cultural al sitului, având pe termen lung, un impact pozitiv indirect asupra patrimoniului istoric și cultural, realizându-se o construcție nouă cu materiale locale și specifice, precum și o volumetrie ce urmărește să se integreze în tipologia arhitecturală specifică zonei și înlocuind o construcție degradată care nu poate fi reabilitată.

Impactul negativ al zgomotului rezultat în urma lucrărilor de construcție va fi pe termen scurt, limitându-se la durata șantierului. Desfășurarea activităților pe șantier va fi restrânsă la intervalul orar normal de lucru, în afara orelor de odihnă. De asemenea, terenul cu destinația de curți construcții este înconjurat de terenuri neconstruite, astfel zgomotul nu va afecta locuințele din apropiere.

Instalarea unei microstații de epurare se va face cu o echipă specializată și nu este probabil un impact negativ a solului rezultat din scurgeri accidentale. De asemenea, deșeurile

rezultate din construcții precum și cele aferente funcționării obiectivului vor fi gestionate conform indicațiilor privind gestionare deșeurile pe amplasament detaliate mai sus și nu este de așteptat un impact negativ asupra solului din astfel de surse.

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 BAT aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Nu se impun măsuri pentru monitorizarea mediului. Proiectul nu intră sub incidența cerințelor privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile BAT.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare

Proiectul nu intră sub incidența directivelor IED, SEVESCO.

Proiectul nu va afecta calitatea aerului.

Directiva – cadru privind apa a fost transpusă în legislația națională prin legea nr.310/2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr.107/1996. Implementarea proiectului se va face astfel încât să respecte prevederile din Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, prin realizarea unui management corect al apelor uzate în perioada de construcție și prevenirea scurgerilor de poluanți pe sol în timpul construcției și exploatării astfel încât să nu existe efecte asupra apelor subterane.

Directiva Cadru privind deșeurile a fost transpusă în legislația României prin OUG nr.78/2000 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 426/ 2001, modificată și completată de OUG nr.61/2006, aprobată prin Legea 27/2007, HG nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, precum și prin alte reglementări. Deșeurile rezultate în perioada de construcție vor fi colectate în sistem selectiv și transportate de pe amplasament de către o firmă specializată.

X. *Lucrări necesare organizării de șantier*

Organizarea de șantier se va face în incinta proprietății și va fi pe toată durata lucrărilor împrejmuită. Se va amenaja o platformă pentru depozitarea materialelor, a unei platforme pentru depozitarea deșeurilor, o rampe pentru spălarea roților autovehiculelor și se vor amplasa unui birou și grupuri sanitare ecologice.

Organizarea de șantier va fi situată pe latura de vest a parcelei, ținând cont de facilitarea accesului la drumul DJ 109V dinspre care se va face accesul pe parcelă și în imediata apropiere a viitoarei construcții.

Impactul asupra mediului decurge din ocuparea terenului și amenajarea platformelor. Acest impact este limitat, fiind restrâns la perioada de execuție a lucrărilor ce va fi urmată de lucrările de refacere a amplasamentului.

Depozitarea materialelor și depozitarea deșeurilor vor fi realizate astfel încât acestea să nu ajungă pe sol și să nu fie sub influența precipitațiilor, pentru a evita infiltrațiile de poluanți în sol.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității

La finalul perioadei de execuție a lucrărilor, vehiculele și utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament. Platforma destinată organizării de șantier va fi dezafectată, iar terenul va fi refăcut pentru folosința anterioară. Zonele afectate în timpul execuției lucrărilor propuse se vor reface prin amenajarea peisagistică adecvată, prin plantarea de gazon și specii de arbori și arbuști specifici zonei.

Dacă se va decide dezafectarea construcției și reabilitarea terenului, activitățile specifice vor include demontarea și demolarea imobilului de birouri. Reabilitarea mediului va include: excavarea și îndepărtarea elementelor constructive, curățarea terenului de posibile resturi de materiale de construcție, umplerea excavațiilor cu pământ de calitate similară cu cel din zona învecinată acestora.

XII. Anexe - piese desenate

Se anexează prezentului memoriul următoarele planșe desenate :

1. Plan de situație existent - scara 1:500
2. Plan de situație propus - scara 1:500
3. Planul de încadrare în zonă scara 1:5 000.

XIII. 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

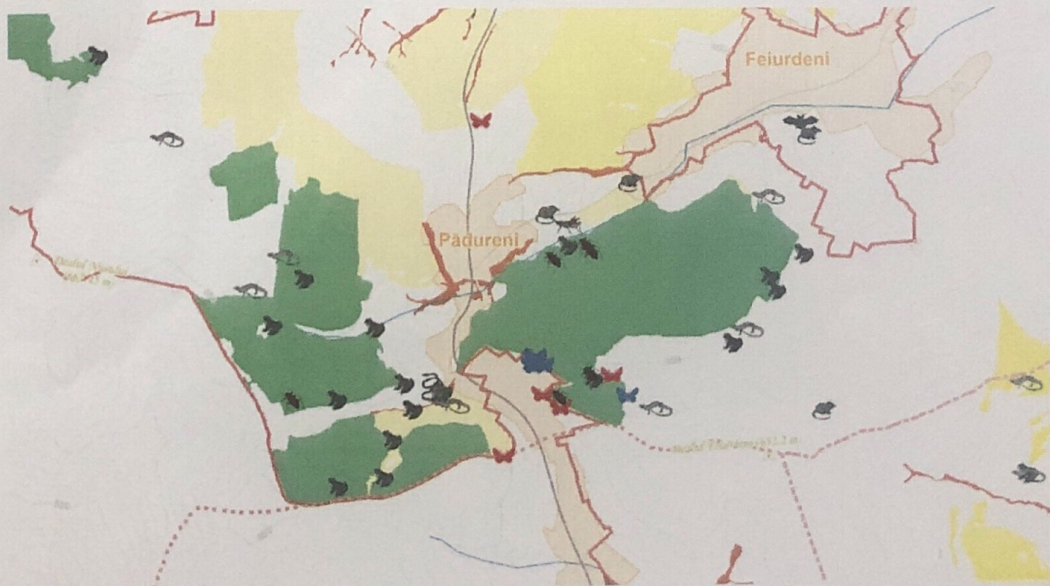
XIII. Proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare

Terenul este situat în situl Natura 2000 Dealurile de Cluj Est (Sit de Importanță Comunitară, ROSCI0295), în baza Ordinului Ministerului Mediului și Pădurilor nr. 2387/2011, având următoarele coordonate :

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
206	392967.8830	597807.7440	13.02
207	392966.6130	597820.7050	17.26
208	392965.8470	597837.9450	206.39
209	393144.8300	597940.7090	18.80
210	393156.2950	597925.8050	32.94
211	393128.3820	597908.3140	37.70
212	393096.4370	597888.2970	7.03
213	393090.4840	597884.5660	15.20
214	393077.6050	597876.4970	24.06
215	393057.2190	597863.7230	17.66
216	393042.2540	597854.3460	20.61
217	393024.7870	597843.4010	17.56
218	393009.9030	597834.0740	12.55
219	392999.2700	597827.4110	14.12
220	392987.3040	597819.9130	11.56
221	392977.5080	597813.7750	11.36
S(1)=4894.19mp P=477.82m			

Terenul se află în afara celor două rezervații naturale componente ale sitului Dealurile Clujului de Est și în afara habitatelor protejate, cel mai apropiat habitat protejat fiind cel al pădurilor aluviale de *Alnus glutinosa* și *Fraxinus excelsior* 91E0, situat la 100 m față de teren.



Lucrările de propuse nu afectează în niciun fel managementul conservării ariei naturale protejate și nu generează un impact potențial semnificativ asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată.

Se anexează prezentului memoriu tehnic, planul de încadrare în zonă, planul de situație existent și planul de situație propus.

Semnătura și ștampila proiectantului

