



## Memoriu de prezentare pentru investiția

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE  
TEREN, RACORDURI ȘI  
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Beneficiar: HANDRU REAL ESTATE SRL

Cluj, Februarie 2021

## I. DENUMIREA PROIECTULUI

LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ŞI BRANŞAMENTE LA UTILITĂŢI

## II. TITULAR

HANDRU REAL ESTATE SRL

## III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT:

În prezent, terenul studiat este liber de construcţii. Beneficiarul investiţiei doreşte realizarea unui imobil cu funcţiunea de locuinţă unifamilială cu regimul Parter + Etaj pe terenul avut în proprietate.

Proiectul a fost întocmit conform temei date de către Beneficiarul investiţiei şi în conformitate cu legislaţia şi normele tehnice în vigoare la data întocmirii prezentei documentaţii.

Construcţia P+M propusă va avea:

- funcţiunea - locuinţă;
- regim de înălţime – Parter + Etaj;
- suprafaţa construită la sol  $A_c = 126,00$  mp;
- aria construită desfăşurată  $A_{cd} = 204,00$  mp;
- clădirea va avea forma rectangulară în plan, cu dimensiunile maxime de 18,00m x 7,00m;
- Înălţimea maximă va fi  $H_{max} = 8,00$  m – măsurată de la cota zero a construcţiei propuse.

Cota  $\pm 0,00$  este cota pardoselii finite de la parter, care este la cca. 45 cm faţă de cota terenului amenajat.

Distanţele minime faţă de vecinătăţi şi alte construcţii propuse sunt de:

- 3,00 m faţă de limita proprietăţii din nord
- 3,02 m faţă de limita proprietăţii din sud
- 5,31 m faţă de limita proprietăţii din est
- 19,34 m faţă de limita proprietăţii din vest

Alcătuirea constructivă şi principalele finisaje propuse:

- Fundaţiile vor fi continue, realizate din beton armat
- Suprastructura va fi din zidărie, cu sâmburi şi centuri de beton armat, cu planşeu din beton armat
- Închiderile exterioare se vor realiza din pereţi de cărămidă de 25 cm grosime şi izolate la exterior cu termosistem de 20 cm
- Acoperişul este de tip şarpantă din lemn

- Finisajele interioare sunt: pardoseli din gresie și parchet în funcție de destinația încăperii; tencuieli drișcuite și zugrăveli cu var lavabil
- Tâmplărie interioară de lemn în structură celulară
- Finisajele exterioare sunt din tencuieli minerale pe termosistem
- Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
- Jgheaburi și burlane pentru scurgerea apei pluviale din PVC

#### Asigurarea utilităților

- Asigurarea utilităților necesare funcționării imobilului (electricitate) se va realiza de la rețelele utilitare existente în zonă.
- Alimentarea cu apă se va asigura de la rețeaua existentă în zonă
- Canalizarea apelor menajere se va face prin racordarea la bazinul vidanjabil prevăzut în proiect
- Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face printr-o pompă de căldură.

#### IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE NECESARE

Terenul proprietate privata pe care se dorește construirea imobilului este liber de construcții, nefiind necesare lucrări de demolare.

#### V. DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI

Imobilul este situat în intravilanul localității Pădureni, Com. Chinteni, Nr. cad. 79907, Jud. Cluj.

Beneficiarul are drept de proprietate asupra terenului conform extras CF nr. 79907, cu nr. cadastral 79907.

Terenul, în suprafață de 750,00 mp (conform acte și măsurători), este situat în Loc. Padureni, Nr. cad. 79907, Jud. Cluj și se învecinează:

- la Nord – Nr. Cad. 61358;
- la Est- Drum;
- la Sud – Nr.Cad, 79908;
- la Vest – Nr. cad 61357.

## VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE

### a) Protecția calității apelor:

Apele meteorice de pe acoperișuri vor fi preluate prin sistemul exterior de jgheaburi și burlane și, având în vedere că nu sunt cantități semnificative, se vor deversa în spațiul verde perimetral construcțiilor.

### b) Protecția aerului:

Construcțiile propuse nu prezintă poluanți pentru aer. Mijloacele auto folosite în faza de construire și în faza de utilizare vor respecta actualele norme europene de poluare.

### c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Distanțele dintre noile construcții și cea mai apropiată locuință existentă –este de minim 7 metri, motiv pentru care accesul mijloacelor auto de aprovizionare va fi limitat pe paliere orare diurne și pe viteze minime de deplasare.

### d) Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

### e) Protecția solului și a subsolului:

Apele meteorice de pe acoperișuri vor fi preluate prin sistemul exterior de jgheaburi și burlane și, având în vedere că nu sunt cantități semnificative, se vor deversa în spațiul verde perimetral construcțiilor.

Alte substanțe cu efect de poluare asupra solului și subsolului nu sunt prezente în proiectul propus.

### f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

### g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Distanțele dintre noile construcții și cea mai apropiată locuință existentă –este minim 7 metri, motiv pentru care accesul mijloacelor auto de aprovizionare va fi limitat pe paliere orare diurne și pe viteze minime de deplasare.

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Vor exista doar ambalaje ale materialelor de construcție care se pun în operă la construirea obiectivului, acestea se vor transporta la groapa de gunoi a localității. Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în recipiente speciale, după terminarea construcției.

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

## VII. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTATE ÎN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT

Proiectul propus intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57 / 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, proiectul se realizează în zona unei arii protejate.

Informații privind aceste aspecte sunt detaliate în capitolul XIII.

## VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

În condițiile în care se aplică măsurile de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu apă, aer, sol, zgomot, nu este necesară monitorizarea calității factorilor de mediu în perioada derulării lucrărilor de construcții cât și în perioada funcționării obiectivului.

## IX. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ȘI/SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII/DOCUMENTE DE PLANIFICARE

Prezentul proiect nu intră sub incidența altor directivelor europene în afară de cele menționate mai sus (Capitolul VII), transpuse în legislația națională.

## X. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Execuția lucrărilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuția acestui tip de lucrări. Asigurarea circulațiilor rutiere către șantier se va realiza prin intermediul accesului existent. Executantul lucrării va lua toate măsurile necesare pentru a preveni intrarea sau ieșirea

din șantier a persoanelor sau a mijloacelor auto care pot răspândi noroi sau alte deșeuri pe suprafața drumurilor sau a cailor pietonale adiacente și va trebui să îndepărteze imediat astfel de materiale răspândite pe suprafața drumului. Asigurarea utilităților pentru șantier cade în sarcina antreprenorului general.

## 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

Vor fi prevăzute măsurile necesare ca pe timpul execuției lucrărilor de construcții să fie afectate suprafețe minime de teren-doar cele prevăzute prin proiectul tehnic, pe suprafața deținută de beneficiar, iar după terminarea acestora surplusul de pământ va fi evacuat și depozitat în locurile indicate prin autorizația de construcție. La încheierea lucrărilor, suprafețele ocupate temporar vor fi aduse la starea inițială.

## XII. ANEXE - PIESE DESENATE

Piesele desenate se vor furniza separat, ca anexă.

## XIII. INFORMAȚII PENTRU PROIECTE CARE INTRĂ SUB ART. 28 DIN O.U.G. NR. 57 / 2007 PRIVIND REGIMUL ARIILOR NATURALE PROTEJATE, CONSERVAREA HABITATELOR NATURALE, A FLOREI ȘI FAUNEI SĂLBATICE, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului.

Întreaga suprafață a terenului studiat se află în interiorul sitului de Importanță Comunitară. Terenul este situat în intravilanul localității Pădureni, care este inclusă în sit (vezi harta prezentată în Fig. 1).

Coordonatele Stereo70 ale locației sunt:

Punct	Latitudine (N)	Longitudine (E)
263	597960	392911
264	597957	392912
265	597963	392919
266	597965	392963
267	597971	392929
268	597957	392946
269	597947	392961
270	597934	392959

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

ROSCIO295 Dealurile Clujului Est este un sit de Importanță Comunitară desemnat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România. Prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 46/2016 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, situl a fost extins cu aproximativ 730 ha.

Planul de management integrat al sitului de importanță comunitară ROSCIO295 Dealurile Clujului Est și al rezervațiilor naturale Fânațele Clujului "La Copârșia" și Fânațele Clujului "La Craiu" este documentul oficial cu rol de reglementare pentru custode și pentru factorii responsabili. Regulamentul sitului Dealurile Clujului Est este parte integrantă a planului de management. Ambele documente au fost aprobate prin ORDINUL MMAP nr. 1208/2016.

Conform formularului standard, situl a fost desemnat pentru conservarea a 6 habitate de interes comunitar, la care se adaugă încă 4 habitate în urma cercetărilor care au stat la baza elaborării planului de management. Acestea sunt:

91M0 Păduri balcano-panonice de cer și gorun  
91Y0 Păduri dacice de stejar și carpen  
6240 Pajiști stepice subpanonice  
6510 Fânețe de joasă altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)  
40A0\* Tufărișuri subcontinentale peri – panonice (habitat prioritar)  
6410 Pajiști cu *Molinia* pe soluri carbonatice, turboase sau luto-argiloase (*Molinia caerulea*)  
91E0\* Păduri aluviale de *Alnus glutinosa* și *Fraxinus excelsior* (habitat prioritar)

Formularul standard al sitului Dealurile Clujului Est menționează 23 de taxoni de interes comunitar:

3 mamifere: *Sicista subtilis*; *Rhinolophus ferrumequinum*, *Lutra lutra*;

6 amfibieni și reptile: *Vipera ursinii rakosiensis* (specie prioritară); *Bombina variegata*; *Triturus vulgaris ampelensis*; *Triturus cristatus*; *Bombina bombina*; *Emys orbicularis*

12 nevertebrate: Lepidoptere: *Lycaena dispar*; *Cucullia mixta*; *Callimorpha quadripunctaria* (specie prioritară); *Catopta thrips*; *Nymphalis vaualbum* (specie prioritară); *Pseudophilotes bavius*; *Leptidea morsei*; *Maculinea nausithous*; *Maculinea teleius*, *Eriogaster catax*; Coleopter: *Pilemia tigrina*; Ortopter: *Isophya stysi*.

5 plante: *Crambe tataria*; *Echium russicum*; *Serratula lycopifolia*; *Iris aphylla ssp. hungarica*; *Pulsatilla patens*.

20 dintre acestea au fost reconfirmate pe teritoriul sitului în urma cercetărilor de teren, împreună cu alte 18 nevertebrate, 10 amfibieni/reptile, 6 mamifere protejate, care nu fusese incluse în formularul standard.

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

Terenul studiat și zona imediat învecinată este lipsit de asociații vegetale care ar putea reprezenta interes conservativ sau științific, fiind vorba de un teren intravilan, situat între case existente, pe teritoriul satului Pădureni, cu grădini specifice gospodăriilor rurale. Nu se identifică totodată zone potrivite reproducerii acestor specii. Habitatele și asociațiile vegetale prezente pe amplasament și în imediata vecinătate sunt tipic ruderales și de grădini rurale (cultivate sau pajiști cu nivele diferite de degradare), folosite în principal ca și curți, grădini de zarzavaturi, respectiv livezi extensive. Nu s-a constatat prezența a niciunei specii sau habitat de interes comunitar listate pe fișa standard al sitului pe amplasament sau în imediata vecinătate. Mai mult, habitatele puternic antropizate din zona amplasamentului nici nu permit supraviețuirea acestora.

Habitatele de interes comunitar sunt prezentate în Anexa nr. 2 la planul de management, harta nr. 14, fiind disponibilă și pe pagina Societății Lepidopterologice Române (Harta obiectivelor de conservare din cadrul sitului Natura 2000 Dealurile Clujului de Est, <http://lepidoptera.ro/custodie.htm>), acesta fiind custodele sitului până în anul 2018.

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;

Planul propus nu are legătură directă cu managementul conservării sitului.

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

Cum în zona implementării planului nu au fost identificate obiective de conservare (conform anexelor din planul de management și alte surse cu rezultatele unor cercetări științifice, disponibile pe pagina <http://www.lepidoptera.ro>), iar specificul vegetației nici nu oferă zone potrivite supraviețuirii sau a reproducerii speciilor protejate, considerăm că implementarea



planului, și investițiile care vor fi efectuate nu creează efecte negative semnificative asupra speciilor și habitatelor protejate, pentru care situl de interes comunitar a fost desemnat.

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare

Nu este cazul.



Fig. 1. Localizarea investiției și relația cu aria naturală protejată

Anexa. Fotografii de pe amplasament