

MEMORIU TEHNIC

I. Denumirea proiectului:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE IMOBILE EXISTENTE SI AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE ANSAMBLU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE STATIE DE BIKE SHARE PENTRU CLUJBIKE, AMENAJARE SPATIU VERDE, LARGIRE SI AMENAJARE STR. SEPTIMIU MURESAN, REDIMENSIONARE CANALIZARE, IMPREJMUIRE, OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE CONFORM HCL NR. 581 DIN 04.08.2022

strada Septimiu Muresan, nr. 2-3A-5-7, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

II. Titular:

S.C. SOC IMDBILIARE S.R.L.

judetul CLUJ, municipiul Cluj-Napoca, strada Prof Gheorghe Marinescu, nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj, 0740 581 386, conproexds@gmail.com

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, pe strada Septimiu Muresan nr. 2-3A-5-7. Terenul studiat în suprafața totală de 12 058.00 mp. este proprietatea SC DALTON SERVICII SRL și SC MD CONSTRUCT SRL conform CF. nr. 351322 nr. CAD. 351322.

Terenul studiat este construit, se propune desființarea celor 12 imobile existente pe amplasament.

b) justificarea necesității proiectului;

Prin proiectul propus se va revitaliza zona studiată, se vor propune funcțiuni noi care vor crește calitatea vieții locuitorilor din zona.

c) valoarea investiției;

Valoarea estimată a investiției este de 6 360 000 lei.

d) perioada de implementare propusă;

După obținerea autorizațiilor de construire necesare, termenul de implementare al proiectului este de 36 luni.

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

Atasate documentației

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

SITUATIA EXISTENTA

S construita = 5.280,00 m²

S desfasurata = 8.385,00 m²

C1 - "SEDIU ADMINISTRATIV" - P+3E - S_c = 303 m²

C2 - "HALA DE PRODUCTIE" - P - S_c = 1178 m²

C3 - "DEPOZIT LUBRIFIANTI" - P - S_c = 186 m²

C4 - "DEPOZIT MATERIALE" - P - S_c = 42 m²

C5 - "SO PRON DEPOZITARE MATERIALE" - P - S_c = 43 m²

CB - "CABINA PORTAR" - P - S_c = 13 m²
 C7 - "ATELIER MECANIC. BIROU. WC SI MAGAZIE" - P - S_c = 41 m²
 CB - "COPERTINA ... - SOLUTIE PROVIZORIE" - S_c = 28 m²
 CB - "COPERTINA ... - SOLUTIE PROVIZORIE" - P - S_c = 32 m²
 C10 - "DEPOZIT MEDICAMENTE + CORP ADMINISTRATIV" - P+I - S_c = 3186 m²
 CII - "CABINA PORTAR" - P - S_c = 11 m²
 C12 - "SOPRON+MAGAZIE+DEPOZIT CARBURANTI" - P - S_c = 207 m²

POT EXISTENT = 4.38%

CUT EXISTENT = 0.81

Beneficiarul declara pe proprie raspundere ca imobilele existente nu au in componenta lor azbociment.

Dupa desfiintarea celor 12 imobile existente pe terenul studiat, se propune construirea a trei imobile:

- CORP A si CORP B cu functiuni mixte: rezidential, comert si servicii cu regim de inaltime 2S+P+IOE,
- Respectiv Corp cu regim de inaltime 2S+P+IE destinat comertului si serviciilor.

Cele trei corpuri de cladire au subsol comun destinat gararii autovehiculelor.

Imobilul propus va fi realizat din structura pe cadre din beton armat si zidarie din caramida.

SITUATIA PROPUASA:

S construita = 5 930.60 m²

S construita desfasurata supraterana = 32 264.40 m²

S construita desfasurata totala=47 799.70 m²

S circulatii pietonale =1 321.80 mp

S circulatii auto= 914. 05 mp

S spatii verzi=3 634.75 mp

445 locuri de parcare: -locuire 280 locuri parcare

- alte functiuni 110 locuri parcare

- nr locuri parcare suplimentare 55

Bilant teritorial:

Bilant teritorial	REZ. DUPA DESFIINTARE		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	12 023,00	100%	12 023,00	100%
S. construita	-	-	5 930,60	49.32%
S. circulatii auto/ parcare	-	-	914,05	7.60%
S. circulatii pietonale	-	-	1 321,80	10.99%
S. spatii verzi	-	-	3 634,75	30.09%
S. spatii verzi in sol natural	-	-	3 634,75	30.23%
S. teren propus dezmembrare si cedare	-	-	1 600,00	13.30%

Elementele specifice caracteristice proiectului propus:

-profilul și capacitățile de producție;

Nu este cazul

-descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

-racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Alimentarea cu apa

- Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea rețelei de apa existenta.

Alimentarea cu gaze

- Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea rețelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

Alimentarea cu energie electrica

- Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta.

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

Dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire al imobilului, se vor amenaja spatiile verzi si circulatiie pietonale in incinta studiata.

-căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Accesele auto si pietonale se vor realiza de pe latura sudica a amplasamentului -str.Septimiu Muresan.

-resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

nu sunt

-metode folosite în construcție/demolare;

Pe toata durata executiei lucrarii de demolare deseurile din demolari vor fi colectate in incinta beneficiarului si vor fi transportate de detinatorii de deseuri, de cei care execută lucrarile, ori de o alta persoana pe baza de contract.

Deseurile menajere se vor colecta în pubele cu capac pînă la preluarea acestora de catre o firma de specialitate.

Demolarea constructiilor va cuprinde urmatoarele faze:incetarea oricaror activitati în interiorul constructiei; demolarea propriu-zisa a constructiei si sortarea pe categorii a deseurilor rezultate;incarcarea in mijloace auto si transportarea în vederea eliminarii/valorificarii acestora. Materialele provenite din demolari sunt:beton,confectii metalice, deseuri menajere,etc. .

Pentru desfasurarea lucrarilor de demolare se vor utiliza caile de acces existente din strada Corneliu Coposu

Deseurile din demolari(beton, confectii metalice) sunt eliminate prin depozitare pe rampa de deseuri dupa incheierea unui contract cu o firma specializata.

Alimentarea cu apa si electricitate a punctului de organizare de santier se va asigura prin racordul existent.In incinta pe toata durata organizarii de santier se propune realizarea unor grupuri sanitare ecologice.

Se va respecta nivelul de zgomot la limita incintei maxim admis conform STAS 10009/1988 privind „Acustica în construcții.Acustica urbană.Limitele admisibile ale nivelului de zgomot”;Se interzice accesul de pe amplasamentul in cauza pe drumurile publice cu utilaje, masini de transport necuratate.

Zona de lucru va fi împrejmuită, de către societatea care execută lucrările de demolare, cu panouri de protectie si va fi asigurata securizarea zonei pe timpul executiei lucrarilor de demolare.

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

În prima fază se va realiza desființarea imobilelor existente și se va realiza pregătirea sitului pentru construirea imobilului propus. După finalizarea etapei de execuție a imobilului cu funcțiune mixtă se vor face amenajările exterioare și se va parcurge etapa de luare în folosință a imobilului.

-relația cu alte proiecte existente sau planificate;

Nu sunt

-detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu sunt

-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);

Nu sunt

-alte autorizații cerute pentru proiect.

Autorizațiile care se vor obține pentru prezentul proiect se vor elibera de către Primăria Municipiului Cluj Napoca.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

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

Demolarea construcțiilor va cuprinde următoarele faze: încetarea oricăror activități în interiorul construcției; demolarea propriu-zisă a construcției și sortarea pe categorii a deșeurilor rezultate; După finalizarea lucrărilor de demolare se va pregăti situl pentru faza de construire.

-descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

După finalizarea lucrărilor de demolare se va pregăti situl pentru faza de construire.

-căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

Accesele auto și pietonale se vor realiza de pe latura sudică a amplasamentului -str. Corneliu Coposu.

Pe latura sudică parcela studiată este grevată de o servitute de utilitate publică în vederea modernizării străzii Corneliu Coposu.

-metode folosite în demolare;

A. Etapa de organizare de șantier.

Cuprinde evaluarea amplasamentului sub aspectul poziționării utilajelor, stabilirea traseelor de evacuare, amplasarea baracamentelor (birou dirigență de șantier, magazie, pază, closete ecologice, etc.)

B. Etapa de demolare.

Aceasta se referă la perioada de timp aferentă demolării propriu-zise și include totalitatea operațiilor de natură să transforme actuala reprezentare a amplasamentului continuând construcții supraterane și amenajări în aer liber. Etapa implică evacuarea deșeurilor rezultate de la demolare cu luarea măsurilor adecvate pentru protecția factorilor de mediu și predarea materialelor valorificabile (metal, lemn, etc.). Activitatea se va desfășura în următoarele direcții principale:

- demolarea construcțiilor din metal, beton și zidărie;
- dezafectarea instalațiilor interioare;
- transportul molozului către spații special amenajate și predarea materialului valorificabil.

-detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul

-alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor)

Deșeurile din demolări (beton, confecții metalice) sunt eliminate prin depozitare pe rampa de deșuri după încheierea unui contract cu o firmă specializată.

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;

Distanța față de Granița cea mai apropiată - loc. Oradea, jud. Bihor - este de 167 km.

-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;

Terenul studiat este în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale și urbanistice.

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

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

Imobilele existente au funcțiune rezidențială

Accesele auto și pietonale sunt de pe latura S- str. Septimiu Muresan

- politici de zonare și de folosire a terenului;

Nu sunt

- arealele sensibile;

Nu sunt

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:

Se amplasează grupuri sanitare ecologice atât pe parcursul desfășurării cât și pe cel al executării lucrărilor de construire.

Deoarece nu este o activitate cu impact semnificativ asupra factorului apă, pe perioada lucrărilor de demolare nu se impun soluții și instalații de epurare sau de preepurare a apelor uzate

b) protecția aerului:

În timpul activității de demolare, emisiile de poluanți rezultate, nu vor genera un impact semnificativ asupra aerului.

Având în vedere că sursele de poluare asociate activităților care se vor desfășura în faza de demolare construcții sunt surse libere, deschise și au cu totul alte particularități decât sursele aferente unor activități de producție nu se poate pune problema unor instalații de captare – epurare – evacuare în atmosferă a aerului impurificat.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Se va respecta nivelul de zgomot la limita incintei maxim admis conform STAS 10009/1988 privind „Acustica în construcții. Acustica urbană. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot”;

În cazul activităților de demolare construcții, ca și măsură de diminuare a vibrațiilor produse de utilajele și echipamentele folosite, se poate menționa doar folosirea corespunzătoare a acestora și asigurarea faptului că utilajele folosite au fost verificate și corespund normelor de funcționare.

Nu sunt necesare amenajări speciale și dotări aparte pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul

e) protecția solului și a subsolului:

Pentru protecția solului și a subsolului sunt necesare următoarele măsuri:

Depozitarea materialelor rezultate din demolare pe suprafețe cât mai reduse și evacuarea acestora în cel mai scurt timp posibil. Platformele organizării de șantier, vor fi betonate și va fi urmărit sistemul de evacuare a apelor pluviale și uzate. Pentru colectarea apelor uzate menajere se vor folosi WC-uri ecologice. Pentru evitarea producerii de accidente accesul utilajelor în fronturile de lucru se va face după un program flux prestabilit.

Deșeurile rezultate din activitatea umană desfășurată în cadrul organizării de șantier se vor colecta în recipiente metalice etanșe/pubele amplasate în spații special amenajate. Nu se vor depozita deșeuri periculoase pe amplasamentul proiectului. Utilajele și autovehiculele utilizate pentru demolare construcții se vor verifica periodic pentru a constata eventualele defecțiuni și a preveni eventualele poluări accidentale.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

În zona amplasamentului sau în vecinătăți nu există arii sensibile care ar putea fi afectate de realizarea proiectului. Activitățile de demolare, desfășurate pe o perioadă scurtă nu au impact negativ asupra ecosistemelor terestre și cu atât mai puțin asupra ecosistemelor acvatice.

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;

Terenul studiat este în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice.

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

În timpul execuției lucrărilor de desființare și construire se va respecta un orar de lucru în afara orelor de liniște astfel încât locuințele aflate în vecinătatea terenului studiat să nu fie deranjate.

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

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

În perioada executării lucrărilor se preconizează generarea următoarelor categorii / tipuri de deșeuri:

Resturi de materiale de construcții - se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate de societăți autorizate în vederea valorificării, eliminării

Deșeuri menajere (resturi alimentare) se vor colecta și depozita temporar în pușcane, apoi se vor transporta și depozita la groapa de gunoieră cea mai apropiată.

Hârtie, material plastic, sticle se vor colecta și depozita temporar în pușcane, pe tipuri, apoi se vor valorifica;

Deșeurile nepericuloase rezultate din molozuri, care nu pot fi valorificate vor fi eliminate în depozite autorizate, iar materialele valorificabile vor fi predate către agenții economici autorizați pentru astfel de activități.

i) gestionarea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Proiectul prevede doar o activitate simplă, de desființare construcții, în vederea pregătirii terenului pentru construirea unui imobil cu funcțiune mixtă. Activitatea de demolare și construire va avea un impact redus, local, pe termen scurt și reversibil.

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.

Prevederile pentru monitorizarea mediului impun efectuarea de măsurători și determinări periodice ale poluanților caracteristici pentru un astfel de obiectiv pentru factorii de mediu apă, aer, sol și populație. Monitorizarea este foarte importantă mai ales pentru perioada de demolare deoarece constituie mecanismul care permite verificarea eficienței măsurilor adoptate pentru reducerea impactului proiectului asupra mediului.

O schemă de monitorizare bine stabilită va servi următoarelor scopuri:

- Detectarea erorilor în programarea, prioritizarea și efectuarea lucrărilor;
- Evaluarea modului în care măsurile adoptate au ca efect reducerea sau eliminarea impactului negativ.

Se apreciază că măsurile de diminuare a impactului propuse, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația de mediu în vigoare sunt suficiente pentru impacturile identificate.

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

Nu este cazul

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).

Nu este cazul

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;

Organizarea de șantier va dispune de cel puțin următoarele: o cabină pază, un container birou, platforme pentru depozitarea materialelor și o toaletă ecologică. În organizarea de șantier se vor depozita temporar materialele, iar utilajele vor fi garate pe timpul nopții. Antreprenorul va împrejmuți organizarea de șantier pe durata derulării contractului. Antreprenorul trebuie să se supună tuturor reglementărilor sau regulilor ce privesc siguranța personalului pe șantier, personalul beneficiarului și a reprezentanților statului sau ai altor instituții cu drept de acces în șantier. Antreprenorul trebuie să obțină copii ale tuturor reglementărilor relevante și trebuie să le facă disponibile pentru inspecția pe șantier

În șantier va fi amplasat un punct de stingere a incendiilor dotat corespunzător. La intrarea în șantier se va instala un panou de avertizare referitor la zona periculoasă de lucru. Șantierul va fi împrejmuțit iar accesul în zona va fi interzis persoanelor străine, prin asigurarea unei paze permanente.

-localizarea organizării de șantier;

Lucrările de organizare a șantierului se vor organiza pe latura sudică a amplasamentului spre zona de acces auto din str. Septimiu Muresan.

-descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Organizarea de șantier poziționată pe o zonă de intrare pe amplasament, pe o platformă betonată, va necesita doar activități cu impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu:

- Imprejmuirea zonei;
- Repartizarea ergonomică a pozițiilor pentru toate activitățile (containere, zonă de depozitare materiale/deseuri, toalete ecologice..)
- Amplasarea containerelor necesare desfășurării activității;
- Transportul utilajelor necesare activității de demolare;

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;

Finalizarea lucrărilor de demolare și pregătirea terenului presupune:

- retragerea utilajelor specifice activității de demolare;
- verificarea conformității lucrărilor realizate cu prevederile proiectului inițial;
- predarea către beneficiar a amplasamentului în vederea utilizării acestuia pentru activități ulterioare.
- Pregătirea sitului pentru faza de construire

XII. Anexe - piese desenate:

Anexate în dosar

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
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:

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.

Nu este cazul

Intocmit

arh. Andrei Varga

