

# MEMORIU TEHNIC

## I.Denumirea proiectului:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE -LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII SI BIROURI, AMENAJARI EXTERIDARE, AMENAJARE DRUM DE ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL nr. 586 din 04.08.2022  
Strada Cosasilor, nr. 47-49, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

## II.Titular:

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

judetul CLUJ, municipiul ClujNapoca, 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 in intravilanul localitatii Cluj-Napoca. judetul Cluj, pe strada Cosasilor nr.47-48. Terenul initial in suprafata totala de 8 640.00 mp este proprietatea SC SOC IMOBILIARE SRL conform CF. nr. 267542 nr. CAD. 267542.

### b)justificarea necesității proiectului;

Prin proiectul propus se va revitaliza zona studiata, se vor propune functiuni noi care vor creste calitatea vietii locuitorilor din zona.

### c)valoarea investiției;

Valoarea estimata a investitiei este de 6 360 000 lei.

### d)perioada de implementare propusă;

Dupa obtinerea autorizatiilor 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 documentatiei

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

Pe terenul inscris in CF Nr. 351383 se propune construire a trei imobile CORP A, CORP C, cu functiuni mixte, rezidential. comert si servicii cu regim de inaltime (I-3S)+P+8E+ER+Et. respectiv CORP B destinat birourilor, comertului si serviciilor cu regim de inaltime (I-3S)+P+8E+Et. Subsolurile destinat gararii autovehiculelor vor fi comune.

### **S TEREN DESTINAT CONSTRUIRII**

Steren ANSAMBLU STRUCTURA FUNCT. MIXTA = 6 948,00 m<sup>2</sup>

Steren AFERENT UTR M5 ZONA MIXTA = 6 572,10 m<sup>2</sup>

## INDICI URBANISTICI

PDT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%

CUT MAX. = 3.0

S construita = 1.950,50 m<sup>2</sup>

S desfasurata constructii supraterane= 19.716.30 m<sup>2</sup>

S desfasurata constructii subterane= 9.909.60 m<sup>2</sup>

S desfasurata total = 29.625.90 m<sup>2</sup>

PDT PROPUIS = 29.67%

CUT PROPUIS = 3.00

## FUNCTIONI:

LOCUIRE: S construita desfasurata = 13 651.30 m<sup>2</sup>

BIRDURI : S construita desfasurata = 4 779.00 m<sup>2</sup>

COMERT,SERVICII: S construita desfasurata = 1 286.00 m<sup>2</sup>

Regim de inaltime : (I-3S)+P+9E+ER+Et: H max. = 40 m

Regim de inaltime : (I-3S)+P+8E+Et: H max. = 40 m

TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE AUTO : 258

LOCUIRE: Necesari numar locuri de parcare - 190

BIRDURI : Necesari numar locuri de parcare - 40

COMERT, SERVICII: Necesari numar locuri de parcare - 25

GRADINITA: Necesari numar locuri de parcare - 3

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unui drum nou de incinta, cu acces din strada Cosasilor, care sa deserveasca atat functiunea de gradinita cat si un acces la parcajul subteran.

Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se va evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu. Ansamblul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii de tip ingropat (hidraulic) accesibile din spatiul public, dimensionate corespunzator (min. 10 m<sup>2</sup>) a.i. acestea sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort. Acestea vor fi prevazute cu rigole de scurgere.

## Bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUIS			
	mp	%	mp	mp	%	%
S. teren studiat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 586 din 04.08.2022	8.640	100%	8.640		100%	
S. teren rezultat conform P.U.Z. pt. REGULARIZARE CIRCULATIE	45	0.53%	45		0.53%	
S. teren rezultat conform P.U.Z. pt. SPATIU VERDE PROMENADA	547	6.33%	547		6.33%	
S. teren rezultat conform P.U.Z. pt. IMOBIL "GRADINITA"	1.100	12.73%	1.100		12.73%	
S. teren rezultat conform P.U.Z. pt. ANSAMBLU STRUCTURA FUNCT. MIXTA	6.948	80.41%	6.948	6.948	80.41%	100%
S. construita	-	-	2325,50	1950,50	27.05%	28.07%
S. circulatiei auto/rampe auto / parcare	-	-	1045,30	999,10	12.16%	14.37%
S. circulatiei velo	-	-	341,20	113,05	3.97%	1.62%
S. circulatiei pietonale	-	-	855,50	1169,60	9.95%	16.83%
S. spatii verzi	-	-	4027,20	2715,75	46.97%	39.11%
S. spatii verzi sol natural	-	-	3019,25	1995,90	35.13%	28.72%

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 din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

-resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

nu sunt

-metode folosite în construcție/demolare;

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 necurate.

Zona de lucru va fi împrejmuită, de către societatea care execută lucrările de demolare, cu panouri de protecție 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;

-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.

Autorizatiile care se vor obtine pentru prezentul proiect se vor elibera de catre Primaria Municipiului Cluj Napoca.

IV.Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Nu sunt

#### A. Etapa de organizare de santier.

Cuprinde evaluarea amplasamentului sub aspectul pozitionarii utilajelor, stabilirea traseelor de evacuare, amplasarea baracamentelor (birou dirigințe de santier, magazie, paza, closete ecologice, etc.)

#### B. Etapa de demolare.

Nu este cazul

-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)

Nu este cazul

#### 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 Legeanr. 22/2001, cu completările ulterioare;

Distanța fata de Granita cea mai apropiata- 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 cultelornr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernuluinr. 43/2000privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Terenul studiat este in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural 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 functiune rezidentiala, comert si servicii

Accesele auto si pietonale se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

▪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 amplaseaza grupuri sanitare ecologice atat pe parcursul executarii lucrarilor de construire.

Deoarece nu este o activitate cu impact semnificativ asupra factorului apa, pe perioada lucrarilor de construire nu se impun solutii si instalatii de epurare sau de preepurare a apelor uzate

###### b)protecția aerului:

In timpul activității de construire, 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 executare a construcțiilor 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 construire 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 subsolului sunt necesare următoarele măsuri:

Platformele organizării de șantier, vor fi betonate și va fi urmarit 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 areale sensibile ce 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 arhitectural urbanistice.

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

În timpul execuției lucrărilor de construcție 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 construcție- 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 pubele, apoi se vor transporta și depozita la groapa de gunoi cea mai apropiată.

Hartie, material plastic, sticle se vor colecta și depozita temporar în pubele, 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) gospodărirea 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 construire a unui imobil cu funcțiune mixtă. Activitatea de 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 construire 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 împrejmuși organizarea de șantier pe durata derulării

contractului. Antreprenorul trebuie sa se supuna tuturor reglementarilor sau regulilor ce privesc siguranta personalului pe santier, personalul beneficiarului si a reprezentantilor statului sau ai altor institutii cu drept de acces in santier. Antreprenorul trebuie sa obtina copii ale tuturor reglementarilor relevante si trebuie sa le faca disponibile pentru inspectia pe santier

In santier va fi amplasat un punct de stingere a incendiilor dotat corespunzator. La intrarea in santier se va instala un panou de avertizare referitor la zona periculoasa de lucru. Santierul va fi imprejmuit iar accesul in zona va fi interzis persoanelor straine, prin asigurarea unei paze permanente.

-localizarea organizării de șantier;

Lucrarile de organizare a santierului se vor organiza pe latura sudica a amplasamentului spre zona de acces auto din str.Cosasilor.

-descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Organizarea de santier pozitionata pe o zona de intrare pe amplasament, pe o platforma betonata, va necesita doar activitati cu impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu:

- Imprejmuirea zonei;
- Repartizarea ergonomica a pozitiilor pentru toate activitatile (containere, zona de depozitare materiale/deseuri, toaleta ecologice..)
- Amplasarea containerelor necesare desfasurarii activitatii;
- Transportul utilajelor necesare activitatii 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 lucrarilor de demolare si pregatirea terenului presupune:

- retragerea utilajelor specifice activitatii de demolare;
- verificarea conformitatii lucrarilor realizate cu prevederile proiectului initial;
- predarea catre beneficiar a amplasamentului in vederea utilizarii acestuia pentru activitati ulterioare.
- Pregatirea sitului pentru faza de construire

**XII.** Anexe - piese desenate:

Anexate in 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

arch. Andrei Varga

