



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

- 1.1 Denumire obiectiv de investiții: „**Construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele utilități, infrastructură și amenajare zonă publică – ETAPA 1 corpuri E,F,G,H.**”
- 1.2 Adresa: Com. Baciú , str. Privighetorii f.nr. , jud. Cluj
- 1.3 Beneficiar: **s.c. TERRABACIU s.r.l.**
- 1.4 Simbol proiect: **06-12/2023**
- 1.5 Proiectant general: s.c. **STUDIO AXIA s.r.l.**
- 1.7 Durata de execuție: 36 luni

2. CAPACITATI PROIECTARE ETAPA 1:

- 2.1 Regim de inaltime D+P+3E+R
- 2.2 Exigenta de perform. Calitativa „C”-Cladiri de importanta normala (conf. HG 766/1997)
- 2.4 Suprafața construita propusa **Sc= 1690.00 mp**
Suprafața desfășurată **Sd= 7200.00 mp**
- 2.5 S. teren – Clădiri Autorizate 14293.00mp
S teren studiat ETAPA 1 5832.00 mp
- 2.6 Indici urbanistici: **P.O.T.Propus: 29.0%**
C.U.T.Propus: 1.23

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru obiectivul specificat la pct. 1.1

3. REGIMUL JURIDIC

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, beneficiarul fiind SC TerraBaciu și asociații. Conform extraselor de Carte Funciara terenul studiat are o suprafață de 14293.00 mp și se află în comuna Baciu, și este compus din 4 terenuri după cum urmează:

Inițiatorul documentației este Sc Terrabaciu srl proprietarul terenului CF nr.54383 în suprafața de 8700 mp, Sc Rediterra srl proprietarul terenului CF nr.54259 în suprafața de 1400 mp, Kiraly Ana proprietarul terenului CF nr.59662 în suprafața de 2900 mp și Foszto Ecaterina proprietarul terenului CF nr.50082 în suprafața de 1400 mp.

Suprafața terenului studiat pentru ETAPA 1 - construire blocuri E, F, G, H este de 5832.00.

Amplasamentul studiat este liber de construcții și nu există sistematizare făcută pe parcelă.

4. DATE PRIVIND CARACTERISTICILE TEHNICE ALE PROIECTULUI

4.1 AMPLASAMENTUL

4.1.1 Terenul propus pentru construire este amplasat în comuna Baciu cu acces la str. Privighetorii.

4.1.2 Accesul obiectivului la căile de comunicații se va face prin străzile existente care sunt în legătura directă cu Calea Baciului.

4.1.3 Amplasarea construcțiilor s-a făcut paralel cu limitele de proprietate, retras min. 4,00m față de străzile adiacente, 4.80m față de aleea de incintă propusă și respectiv între 8.30m și 8.85m față de limitele laterale și între 6.10 și 8.35 față de cea posterioară.

4.2 DATE FUNCTIONALE

4.2.1 SITUATIA EXISTENTA

Terenul se află în proprietatea beneficiarului specificat la pct. 1.1 și este un teren liber de construcții în suprafața totală de **14 293 mp**.

4.2.2 SITUATIA PROPUȘA

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință UTR LA-1 – subzona locuințe colective și dotări, max. D+P+3E+M. Pe parcela studiată se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire colectivă, spațiu verde de agrement, servicii.

În baza **PUZ aprobat cu HCL nr. 86 din 31.08.2023**, având în vedere caracterul actual al zonei se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu regimul de înălțime D+P+3E+R. În centrul incintei se va organiza un spațiu verde de agrement care va traversa toate parcelele vecine situate la nord-est unificând întreaga zonă.

Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unui drum carosabil de servitute care traversează latura sud-vestica a incintei și va deservi zona de ansamblu rezidențial (Z1) precum și zona de agrement (Z2) și va face legătura dintre străzile Privighetorii și Cometei.

Terenul aferent drumului public cedat va rămâne proprietate publică.

Se propune amenajarea unei zone de parcări subterane, în incinta zonei UTR Z1, respectiv parcări la sol.

Datorită dezvoltării urbanistice din ultimii 10 ani, se poate observa în montajul foto prezentat la partea desenată încadrarea ansamblului propus în peisajul rezultat, nefiind posibilă o altă abordare sau ocupare a terenului fiind ultimul teren neconstruit. Se dorește realizarea acestui ansamblu pentru a se finaliza construirea acestei zone de locuințe colective.

Distanța înspre ansamblul din NE este de 26.50m iar în jos pe latura SV cladirile se afla la o distanță de 36.20m.

Construcțiile se compun din:

- **Subsol:** parcaje, boxe
- **Parter:** acces pentru locuințe și spații comerciale
- **Etaj 1:** apartamente și casa de scara
- **Etaj 2:** apartamente și casa de scara
- **Etaj retras:** apartamente mai mari și casa de scara

BILANȚ TERITORIAL NOU PROPUȘ ETAPA 1			
	TIPURI DE SUPRAFEȚE	MP	%
1	CONSTRUCȚII	1690.00	28.90
2	CIRCULAȚII PIETONALE	560.00	9.60
3	CIRCULAȚII AUTO	980.00	16.80
4	SPAȚII VERZI	2270.00	39.00
5	PAVAJ ECOLOGIC	324.00	5.55
6	PUNCT GOSPODARESC	8.00	0.15
	TOTAL SUPRAFAȚA TEREN <u>STUDIAT ETAPA 1</u>	5832.00	100

NR. APARTAMENTE	= 84
NR. TOTAL PARCĂRI	= 86 (+10 parc)
- parcari exterioare	= 14
- parcari exterioare acoperite	= 32
- parcari interioare - demisol	= 40
- parcari parc	= 10
S teren masurata	= 14293.00 mp
S teren conf. C.F.	= 14440.00 mp
S teren studiat <u>ETAPA 1</u> :	5832.00 mp
S constr. existenta	= 0 mp
S constr. propusa	= 1880.00 mp
S constr. fara console	= 1690.00 mp
S desfasurata	= 7200.00 mp
Regimul de inaltime:	D+P+2E+R (Corp E-H)
Zona verde totală:	2270mp
H max	= 14.00m
S subsoluri	= 1200 mp
Console H peste 3.00	= 180 mp
Corp E Sd= 1800mp	Sc= 470mp (subs= 300mp)
Corp F Sd= 1800mp	Sc= 470mp (subs= 300mp)
Corp G Sd= 1800mp	Sc= 470mp (subs= 300mp)
Corp H Sd= 1800mp	Sc= 470mp (subs= 300mp)

Pe suprafața terenului rămas a parcelei se vor proiecta construcțiile conform **PUZ aprobat cu HCL nr. 86 din 31.08.2023** într-o etapă ulterioară de construcție.

4.3 FINISAJE

La fațade se vor folosi tencuieli pe baza de praf de piatră, placări cu piatră naturală/lemn.

Tâmplăria va fi din PVC, cu geam termopan atât pentru ferestre cat si pentru uși.

Balustradele balcoanelor vor fi din metal vopsit si panouri din tabla perforata.

Terasele vor fi placate cu gresie antiderapanta.

Prin propunerile prezentate se urmărește realizarea unor cladiri pe principii moderne, cu finisaje superioare ca si calitate si expresivitate.

4.4 AMENAJARI EXTERIOARE

S-au prevazut trotuare de garda in jurul constructiei, executate din dale prefabricate fixate pe pat de nisip, rigole pentru scurgerea apelor provenite din precipitatii, terase si spatii dalate, precum si spatii verzi, plantate.

Accesele spre locuinte sunt acoperite cu dale antiderapante.

5. IMPACTUL POTENTIAL

- Proiectul propus nu prezinta impact negative asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ

al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural, și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

- Impactul se va extinde doar pe parcela destinată depozitului
Impactul este minim. Prin soluțiile propuse de amenajare se dorește eliminarea oricărui impacturi negative asupra mediului.
- Lucrarile de executie vor dura aproximativ 12 luni și au caracter permanent.
- Măsurile de evitare și reducere a poluării sonore vor fi luate pe durata executiei lucrarilor .

5. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului

A. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PT RETINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU:

1. PROTECTIA CALITATII APELOR

Alimentarea cu apă se face din rețeaua existentă pe proprietate.

Surse de poluanți pentru ape, concentrații rezultate din procesul de activitate din activitatea curentă rezultă ape uzate menajere și ape provenite din igienizarea spațiilor interioare și exterioare.

Înainte de deversare în canalizarea exterioară a apei menajere se prevăd separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi pentru apele meteorice și apele colectate de pe platforme.

Indicatorii de calitate ai acestor ape se încadrează în limitele prevăzute de NTPA 002/2002

Apele uzate nu conțin substanțe toxice, metale grele și nici substanțe radioactive

Apele uzate sunt colectate în rețeaua exterioară de canalizare fără a exista posibilități de poluare a mediului.

2. PROTECTIA AERULUI

Surse de poluanți pentru atmosferă sunt produse de ieșirea/întrarea în parcare a autoturismelor respectiv a mașinilor de transport marfă.

EMISII IN ATMOSFERA

- în urma arderii combustibilului la motoarele autovehiculelor se emit în atmosferă prin eliminarea gazelor de esapament oxizi de carbon, oxizi de azot și hidrocarburi. Cantitatea de emisii caracteristice (NO₂, CO, hidrocarburi) reprezintă aproximativ 4 – 7% din greutatea combustibilului.

Luând în considerare procentul de 4-7% din greutatea tehnică a benzinei obținem o cantitate de noxe emise în atmosferă de o mașină de: 4% din 0,0045kg, și anume de 0,00018 kg, ceea ce reprezintă 0,1 g noxe pentru o mașină.

3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Activitatea interioară nu afectează vecinătățile prin zgomote sau vibrații.

Măsurile de evitare și reducere a poluării sonore vor fi luate și pe durata executiei lucrarilor. Rezolvarea funcțională în ansamblu, realizarea legăturilor și relațiilor funcționale interioare, folosirea unor finisaje fonoabsorbante, a unor măsuri de localizare și absorbție a zgomotelor, permit realizarea unor nivele de **zgomot echivalent interior** de 45 dB ce se înscriu în limitele admise de norme

Toate tubulaturile, canalele si aparatele din instalatia de ventilatie sunt izolate fonic, nivelul de zgomot nedepasind valoarea 45 dB.

Zgomotul nu are caracter de impuls, nivelul acestuia inscriindu-se si in prevederile ordinului 983/23.06.1994 - Norme de Medicina Muncii

Amenajarile interioare, finisajele si alcatuirea elementelor constructive si functionale permit realizarea unui nivel al zgomotului si vibratiilor in limitele prescrise de normele de Medicina muncii si Instructiunile tehnice pentru protejarea fonica a cladirii P 122-83

Regimul de functionare nu afecteaza vecinatatile.

4. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Investitia propusa nu prezinta surse de radiatii.

5. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Sursele de poluare a solului pot proveni de la managementul incorect al deseurilor.

Partea libera de constructii a incintei va fi spatiu verde si se vor planta arbori si plante ornamentale. Zona drumului care străbate incinta va fi asfaltată.

Parcarea utilajelor de constructii pe o platforma betonata.

Parcarea autoturismelor respectiv a masinilor de transport se va face pe o platforma betonata special amenajata.

6. PROTECTIA ECOSISTEMULUI TERESTRU

Stratul vegetal existent se va depozita pe perioada constructiei si va fi folosit la amenajarea zonei verzi din apropiere.

7. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE

Se vor respecta distantele minime de amplasament ale obiectelor ce pot avea un potential de poluare a factorilor de mediu

Se vor folosi utilaje performante, omologate din punct de vedere al protectiei fonice.

8. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Nu este cazul.

9. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR SI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei, conform avizului sanitar si acordului de mediu.

Nu este cazul preparatelor chimice periculoase.

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

1. .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);

Nu este cazul

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Nu este cazul

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Nu este cazul

- probabilitatea impactului;

Nu este cazul

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Nu este cazul

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Nu este cazul

- natura transfrontalieră a impactului.

Nu este cazul

2. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul.

2. Legătura cu alte acte normative:

Justificarea încadrării proiectului

Prin soluțiile funcționale impuse de beneficiar deșeurile vor fi colectate de firme specializate, platformele curățate, calitatea aerului menținută prin folosirea unei centrale electrice.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE SANTIER

- împrejmuirea provizorie a întregii incinte cu panouri metalice fixate pe stalpi metalici încastrați provizoriu în terenul natural, astfel încât să se asigure obturarea vederii din exterior. Se va asigura o zonă de acces în incinta din aleile existente, pe o porțiune cu panouri mobile sau porți prevazute cu sistem de închidere împotriva efracțiilor.
- În zona accesului în incinta se va amplasa la vedere un panou metalic cu dimensiunile de 0.70 x 1.00 m, pe care se vor inscripționa denumirea lucrării și

adresa, beneficiarul lucrării, proiectantul, constructorul, numărul și data Autorizației de Construire, datele începerii și finalizării lucrărilor.

- Se va organiza o platformă cu pietris în zona intrării în incintă pentru a facilita accesul mașinilor grele și pentru evitarea formării noroiului.
- Se vor amplasa în poziție orizontală, conform planului de situație cuprins în prezenta documentație două containere sau baraci metalice cu destinația de vestiar pentru lucrători și șeful de șantier, depozit de materiale de construcții. Aceste construcții provizorii vor fi prevăzute cu sisteme de închidere contra efracțiilor.
- Se va amplasa în conformitate cu planul de situație anexat prezentei documentații trei containere metalice cu dimensiunile de 6.00 x 4.00 m, acoperite, pentru depozitarea materialelor de construcții și a uneltelor de lucru.
- Se vor amplasa provizoriu, în interiorul incintei, într-o zonă ferită, două toalete ecologice.
- Toate soluțiile tehnice folosite sunt conform normelor în vigoare

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI

Amplasamentul are suprafața de $S = 10233$ mp – se va planta gazon și plante decorative pe suprafețele neconstruite ale parcelei, toate circulațiile auto pentru clienți și aprovizionare sunt prevăzute cu guri de scurgere și colectare ape pluviale, clădirea este prevăzută la nivelul învelitorii cu colectoare de ape pluviale .

La finalizarea investiției, în caz de accidente, toate spațiile verzi neamenajate vor fi refacute la starea inițială.

În cazuri de poluări accidentale se vor contacta forurile specializate în minimizarea impactului asupra mediului

În cazul demolării instalației se va curăța zona conform normelor de mediu în vigoare

- În vederea utilizării ulterioare a terenului acesta se va amenaja corespunzător

IX. ANEXE :

- PLAN INCADRARE ÎN ZONĂ
- PLAN DE SITUAȚIE

INTOCMIT:
Arh. Miriam Pop

