

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**conform anexei 5E la procedura din Legea nr. 292/2018**

### **I. Obiectiv:**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE 29 DE LOCUINTE FAMILIALE ASTFEL: 5 LOCUINTE INDIVIDUALE, 14 LOCUINTE CUPLATE CATE DOUA, 6 LOCUINTE CUPLATE CATE TREI SI 4 LOCUINTE CUPLATE CATE PATRU, CU REGIMURI DE INALTIME P+E SI S+P+E, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RELETE, OPERATIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE, DEZLIPIRE TEREN**

### **II. Titulari**

#### **Investitori:**

**S.C. ZIRPOP BUILDINGS S.R.L. (CUI 32582012) (Sediul: sat Floresti, com. Floresti, str. Gheorghe Doja, bl. L, ap. 16, jud. Cluj)**  
**S.C. AXAPLAN INVEST S.R.L. (CUI 42047211) (Sediul: mun. Cluj-Napoca, str. Ion Vidu, nr. 14, jud. Cluj)**

#### **Beneficiari:**

**GAITA ROZALIA, GAITA NICOLAE (Domiciliu: mun. Cluj-Napoca, str. Unirii, nr. 19, ap. 20, jud. Cluj)**  
**GALATEAN VASILE, GALATEAN ALVIRA (Domiciliu: mun. Cluj-Napoca, str. Sighisoarei, nr. 10, jud. Cluj)**  
**BREHAR LIDIA, BREHAR ALEXANDRU**

#### **Proiectant general:**

**S.C. SML CONSTRUCT S.R.L.**  
**Sediu: LOC. GILAU, STR. BRANISTE, NR. 113, JUD. CLUJ**  
**Tel. 0740.092.110, email: [ing\\_sml@yahoo.com](mailto:ing_sml@yahoo.com)**  
**ing. dipl. SALANTA MARIUS LUCIAN**

### **III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect:**

#### **Situatia existentă:**

**Terenul intravilan figureaza în CF NR 75727, NR. CAD. 75727, în suprafață de 1555 mp, CF NR 62326, NR. CAD. 62326, în suprafață de 5045 mp, CF NR 62327, NR. CAD. 62327, în suprafață de 249 mp, CF NR 63783, NR. CAD. 63783, în suprafață de 2715 mp, CF NR 63784, NR. CAD. 63784, în suprafață de 779 mp, CF NR**

63785, NR. CAD. 63785, în suprafață de 22 mp, CF NR 61657, NR. CAD. 61657, în suprafață de 151 mp (suprafata totala 10516 mp), situat în Com. Floresti, str. Urusagului, FN, Jud. Cluj. Terenul este partial imprejmuit. Terenul la care se face referire figureaza astfel:

- NR. CAD. 75727: 1555 mp
- NR. CAD. 62326: 5045 mp
- NR. CAD. 62327: 249 mp
- NR. CAD. 63783: 2715 mp
- NR. CAD. 63784: 779 mp
- NR. CAD. 63785: 22 mp
- NR. CAD. 61657: 151 mp

**Total: 10516 mp**

Terenul are urmatoarele vecinatati topografice:

- la nord nr. cad. 82160 si proprietate necunoscuta - terenuri libere de constructii; traseu propus proiect Metrou;
- la est strada Urusagului; proprietate necunoscuta - teren liber de constructii;
- la sud nr. cad. 82160 - teren liber de constructii;
- la vest nr. cad. 82160 - teren liber de constructii.

#### **Situatia propusa:**

Locuintele unifamiliale propuse vor fi in sistem individual, cuplate cate doua, cuplate cate trei si cuplate cate patru. Solutia constructiva consta din fundatii din beton, zidarie portanta din caramida cu samburi b.a., planseu de beton armat peste parter si etaj, termoizolata cu polistiren expandat, tamplarie PVC, invelitoare din tigla, si va avea o arhitectura care sa se incadreze in specificul zonei.

Imobilele de locuit se vor realiza cu o structura portanta de caramida, samburi b.a., fundatii continui din beton armat, plansee de beton armat. Unde este cazul se vor realiza grinzi si stalpi structurali din b.a. Planseul de peste etaj va fi realizat din lemn, termoizolat cu vata minerala.

Acoperisurile vor fi de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla. Elementele de lemn ale sarpantei vor fi ignifugate si antiseptizate conform normativelor in vigoare. Pereții exteriori vor fi placați cu polistiren si tencuiala decorativa, inchiderile se vor realiza cu ferestre cu geam tip termopan si tamplarie de PVC.

**Justificarea necesitatii proiectului:**

- creare de spatii de locuit pentru o zona in curs de dezvoltare;
- zona aerisita, bine luminata, fara cladiri inalte in jur;
- locatie apropiata de centrul de comuna ;
- acces imediat la zona de metrou propusa;
- cladirile propuse sunt distantate corespunzator, oferindu-se curti generoase si spatii verzi ample;
- drum de acces existent, str. Urusagului, fiind necesara doar crearea unor alei de traversare a parcelei.

**Valoarea investitiei:**

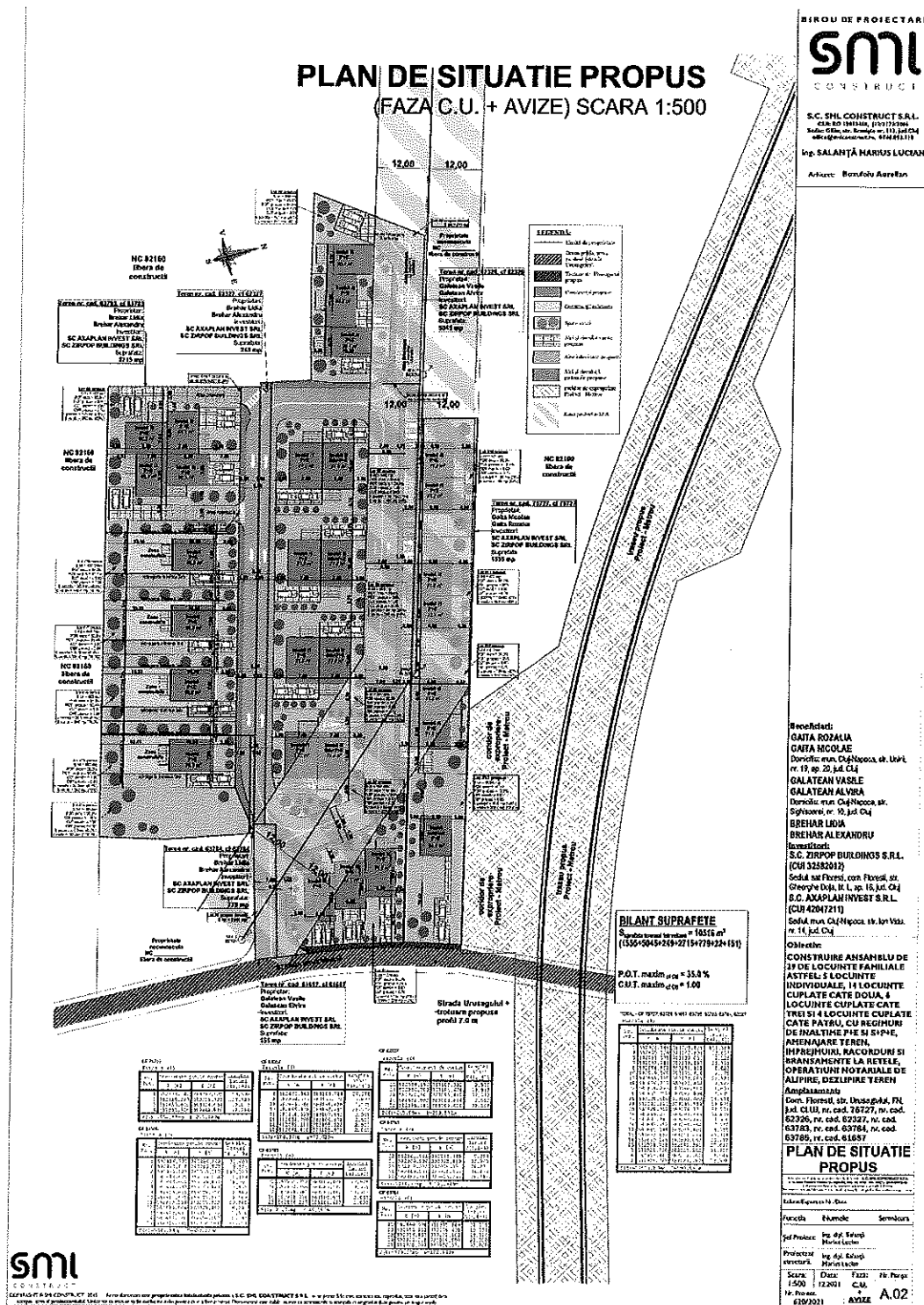
Valoarea estimativa a lucrarilor este de 4,074,000 RON.

Toate investitiile propuse prin documentatia de urbanism vor fi asumate de catre initiatori. Aceste costuri se refera la intocmirea planurilor urbanistice, a studiilor de fezabilitate, a autorizatiilor de construire, realizarea constructiilor si amenajarilor, racordarea la retelele existente si propuse.

**Perioada de implementare propusa:**

24 luni

## Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect:



Terenul are o forma neregulata fiind compus din multiple parcele. Ca si vecinatati, parcela studiata este inconjurata pe toate partile de terenuri libere de constructii, exceptand partea estica care se invecineaza cu strada Urusagului.

Constructiile propuse vor avea functiunea de locuinte unifamiliale, vor fi individuale, in sistem cuplat si insiruite cate 3 si cate 4 si vor avea regimul de inaltime P+E. Acestea se vor amplasa distantat corespunzator unele fata de altele si vor avea legatura cu strada Urusagului printr-un drum

propus care strabate întreaga parcelă studiată. Formele locuințelor propuse sunt dreptunghiulare.

Privind aspectul exterior al construcțiilor:

- clădirile se vor integra în specificul arhitectural al zonei, atât din punct de vedere al arhitecturii cât și al finisajelor;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă;
- se interzic pastisele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperisuri tip șarpantă, utilizarea materialelor aglomerate, promovarea elementelor de arhitectură valoroase, tencuieli colorate pastel pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se recomandă lemnul stratificat sau pvc de culoare închisă-antracit.
- se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemn netratat ignifug și fungicid, azbocimentul)
- exclusiv tablă obișnuită, strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- nu sunt excluse volumetriile interesante care propun acoperis tip terasă.
- cornisele vor fi de tip urban.
- raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, în tonuri închise la toate elementele construcției.

Locuințele se vor realiza cu o structură portantă de cărămidă, samburi b.a., fundații continue din beton armat, planșee de beton armat. Unde este cazul se vor realiza grinzi și stalpi structurali din b.a. Planșeul de peste etaj va fi realizat din lemn, termoizolat cu vată minerală.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Elementele de lemn ale șarpantei vor fi ignifugate și antiseptizate conform normativelor în vigoare. Pereții exteriori vor fi plăcați cu polistiren și tencuială decorativă, închiderile se vor realiza cu ferestre cu geam tip termopan și tâmplărie de PVC.

*Imobilele vor fi dotate cu toate instalațiile necesare funcționării la standardele cerute. Încalzirea și apa caldă se va realiza cu microcentrale termice pe gaz metan amplasate în bucătăriile apartamentelor. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă (apa-canal, curent electric, gaz, telefonizare-internet.).*

#### **Conditile de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:**

- autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului;
- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice propuse;
- constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua existenta ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare public;
- se vor asigura conditiile de captare si evacuare a apelor meteorice de pe cladire si platforme si conducerea lor la rigole stradale inchise racordate la reseaua de canalizare;
- toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi;
- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatii publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv.

#### **Salubritatea**

- locuintele vor dispune de o platforma dotata cu sistem de pubele ingropate, destinata colectarii deseurilor menajere, accesibile din spatiul public.
- deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer, amenajata la nivelul localitatii.
- se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana.

#### **IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare:**

NU ESTE CAZUL

## V. Descrierea amplasarii proiectului:



Terenul studiat se afla in partea de sud-vest a comunei. Cea mai apropiata cale de comunicatie este str. Urusagului, aflata la estul amplasamentului. Terenul va dispune de un drum de acces de 7m care face legatura cu strada Urusagului, atat auto cat si pietonal.

Conform PUG, terenul intravilan se afla in zona de locuinte si functiuni complementare (LFC), respectiv subzona locuintelor propuse cu regim mic de inaltime si functiuni complementare (LFCmE) pe baza de PUZ.

## VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile:

Se vor lua masuri pentru minimizarea efectului asupra mediului

- diminuarea surselor de poluare prin prevenirea si protejarea surselor

- epurare si preepurare ape uzate-conform proiectului de specialitate instalatii apa-canal prin deversarea apelor uzate la reseaua de canalizare propusa a se poza prin lucrarile de viabilizare ale terenului.

- depozitare controlata deseuri si colectarea ritmica

- recuperare teren degradat prin consolidari maluri, plantari zone verzi

- organizare sisteme de spatii verzi-gradini verzi cu zone de loisir

- refacere peisagistica si reabilitare urbana - prin prevederea de plantatii peisagistice specifice si mobilier urban de odihna si agrement.

- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore prin prevederea unor lucrari de investitii in acest domeniu.

Deseurile menajere se vor colecta într-un punct gospodăresc îngropat dotat cu puștele și se vor evacua prin contract cu firmă specializată.

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

Nu sunt surse de poluanți pentru ape.

Canalizarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Rețeaua de canalizare a zonei studiate se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Urusagului, în sistem divizor, unde apele uzate ale zonei se vor conduce prin canal colector, în lungul străzii. Apele pluviale se vor racorda la rețeaua de canalizare, care le va conduce înspre rețeaua colectoră.

b) protecția aerului:

Nu sunt surse de poluanți pentru aer, poluanți sau surse de mirosuri semnificative.

c) protecția împotriva zgomotului sau vibrațiilor:

Nu sunt surse de zgomot sau vibrații semnificative.

Zgomotele produse de traficul local se vor obține în limita posibilităților prin stratul de vegetație medie și înaltă propus în zonă.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu sunt surse de radiații semnificative.

e) protecția solului și a subsolului:

Nu sunt surse de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime semnificative.

Pentru protejarea solului și a subsolului pe timpul construcțiilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu sunt arii sensibile ce pot fi afectate de proiect în zonă.

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

Nu sunt obiective de interes public în zonă studiată.

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



Materialele utilizate in timpul realizarii proiectului de constructie sunt nepoluante, orice deseuri rezultate vor fi preluate periodic de o firma de salubritate cu care beneficiarii vor avea contract.

Functiunile constructiilor de pe teren se limiteaza la locuire, astfel deseurile vor avea un grad de poluare minor, acestea fiind colectate separat si codificate conform legislatiei europene si nationale in puncte gospodaresti de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoierului menajer, amenajata la nivelul localitatii, de cel putin 2 ori pe saptamana.

i) gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:  
Nu exista.

B. Utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei si a biodiversitatii:

Resursa naturala care va fi reutilizata de pe teren este solul pentru amenajarea spatiilor verzi pe parcela.

Se propune alimentarea cu apa in sistem centralizat, prin racordare la retelele publice.

## **VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semnificativ de proiect:**

Datorita amplasarii terenului in intravilanul comunei Floresti, nu exista impact asupra biodiversitatii, nu exista habitate naturale in zona pentru a fi conservate.

Datorita utilizarii de materiale nepoluante in timpul constructiei si a functiilor de locuire care nu sunt producatoare de materiale daunatoare mediului (deseurile produse fiind preluate de o firma de salubritate) nu exista un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

Impactul asupra mediului vizual si peisajului se va reduce semnificativ prin amenajarea de spatii verzi cu vegetatie de inaltimi variabile pe 40.4% din suprafata parcelei (4251 mp). Vegetatia inalta propusa in zona va reduce de asemenea si nivelul de poluare fonica ce va creste datorita traseelor de circulatie auto propuse in zona.

## **VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:**

Nu este necesara instalarea dotarilor si masurilor prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu intrucat implementarea proiectului nu influenteaza semnificativ in mod negativ calitatea aerului in zona.

## IX. Legatura cu alte acte normative si/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

NU ESTE CAZUL

## X. Lucrari necesare organizarii de santier:

Santierul se va realiza in intregime in interiorul parcelei studiate.

Pentru inceperea lucrarilor este necesara organizarea de santier prin:

- aprovizionarea la timp cu materiale necesare constructiei;
- depozitarea materialelor intr-un loc special amenajat pe santier;
- aprovizionarea cu unelte, instalatii si utilaje necesare constructiei;
- asigurarea personalului necesar pentru executarea constructiei;
- cazarea muncitorilor in spatii special amenajate in care sa fie asigurat confortul si igiena de care acestia au nevoie;
- indeplinirea regulilor de igiena pe santier;
- asigurarea unei platforme de beton in incinta parcelei pentru curatarea camioanelor;
- rezolvarea problemei utilitatilor (apa, energie electrica si canalizare);
- afisarea panoului de santier;
- asigurarea unui loc special amenajat de colectare a deseurilor rezultate in urma lucrarilor si colectarea regulata a acestora de catre firma locala de salubritate.

Datorita faptului ca materialele utilizate in timpul realizarii proiectului de constructie sunt nepoluante iar stocarea sigura si transportul deseurilor rezultate este asigurat, impactul asupra mediului este non existent sau minim.

## XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei:

Intregul teren studiat este propus pentru amenajare cu spatii verzi, zone pietonale si auto si mobilier urban. In cazul accidentelor sau incetarii activitatilor de constructii si/sau amenajare a terenului se vor lua masurile corespunzatoare pentru refacerea zonei.

**XII. Anexe – piese desenate:**

Schemele flux pentru procesul tehnologic si fazele activitatii, cu instalatiile de depoluare si schema flux a gestionarii deseurilor vor fi obtinute in urma unor studii efectuate de firmele de specialitate.

**XIII. Pentru proiectele care intra sub incidenta prevederilor art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007:**

**NU ESTE CAZUL**

**XIV. Pentru proiectele care se realizeaza pe ape sau au legatura cu apele:**

**NU ESTE CAZUL**

**XV. Criteriile prevazute in anexa nr. 3 la Legea nr. \_\_\_\_\_ privind evaluarea impctului anumitor proiecte publice si private asupra mediului:**

**NU ESTE CAZUL**

Semnatura Titular:

**S.C. ZIRPOP BUILDINGS S.R.L.**

**(reprezentant legal – Pop Cristian-Ilie)**

