

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE MEDIU  
CONFORM ANEXEI NR. 5E DIN LEGEA NR. 292/2018**  
pentru realizarea obiectivului de investiții:

**Construire ansamblu mixt – locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor,  
turism, amenajări exterioare, organizare de șantier și împrejurimi CONFORM PUZ APROBAT  
CU HCL 54/2022**

Adresa investiție : str. Fabricii de Chibrituri nr. 9, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

**BENEFICIAR:**

**GEAINV S.A.**

B-dul Muncii, nr 18 Cluj-Napoca, județul Cluj

**PROIECTANT GENERAL:**

**archdesign srl**

Str. Dumbrava Roșie nr 29 Cluj-Napoca, județul Cluj

**FAZA DE PROIECTARE:**

**D.T.A.C.**

ANEXA 5E  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

**I. Denumirea proiectului:**

**Construire ansamblu mixt – locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism, amenajări exterioare, împrejmuire , organizare de șantier CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 54/2022**

*Proiectul va fi verificat la Cerința: A, B, C, D, E, F.*

**II. Titular:**

**SC GEAINV SA**

*B-dul Muncii, nr 18 Cluj-Napoca, județul Cluj*

*tel: +40.371.438.248 , mail: atelier@archdesign.ro*

**reprezentanți legali/împuțerniciți, cu date de identificare**

CRISAN RAMONA-IOANA,

*Str. Mikszáth Kálmán nr 25, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, CI seria CJ nr 214886*

**III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

**a)** un rezumat al proiectului;

Se propune realizarea unui imobil cu funcțiune mixta pe amplasamentul propus, cu regim de înălțime variabil ( conform planșei Plan de situație propus ), format din doua tronsoane – tronson cu funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism si tronson rezidențial având propriul subsol cu regim de înălțime -2S+P+8E+Eth.

Imobilul urmează a se edifica pe terenul identificat conform CF nr. 319313 cu nr. Cad: 319313. Suprafața terenului studiat este de 15,429.00 mp. Se afla în proprietatea privata a se afla in proprietatea privata a GEAINV S.A., cu drept de proprietate cota 1/1.

**Folosința actuală este de curți construcții si drum** conform CF Nr. 319313 Cluj-Napoca, aflate in proprietate privata. Terenul este liber de construcții si parțial împrejmuit. Terenul nu prezinta denivelări semnificative reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.

În momentul actual, pe sit este aprobat **Planul Urbanistic Zonal cu HCL 54/2022.**

## SITUATIA EXISTENTA

**Destinația și caracterul zonei** : UTR RiM1 – zona mixta – teritorii urbane cu caracter mixt, cu structura funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

**Funcțiune predominantă** : structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu de turism, de sport, etc.

**Conform Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL 54/2022.**

Regim de construire **deschis**.

**P.O.T. max : 60%, C.U.T max: 2.8**

### **Circulații și accese:**

Accesul se realizează din Str. Fabricii de Chibrituri.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea vehiculelor ( auto/velo): va fi realizată în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsol.

**Echiparea tehnico-edilitară:** zona este echipată edilitar complet.

Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Amplasamentul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, de tip hidraulic ( îngropat), pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

**Spații verzi și plantate:** spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Vegetația înaltă va cuprinde un număr minim de 30 de arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1m de la colet.

Astfel, terenul studiat are următorii **indici urbanistici:**

- **S. Construită existentă : 0.00mp**
- **S.C. Desfășurată existentă : 0.00 mp**
- **P.O.T. existent = 0.00%**
- **C.U.T. existent = 0.00**
- Regim de înălțime existent : - /-
- Accesul pe teren se realizează direct conform PUZ.

## SITUATIA PROPUA

Se dorește construirea unui ansamblu mixt – locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier  
CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 54/2022

### Regim Tehnic:

Suprafața parcelei studiate este de 15 429.00 mp conform extrasului CF nr. 39313.

Conform PUG, terenul studiat se încadrează în **UTR = RIM1**, iar regulamentul prevede următorii indici urbanistici:

- **POT** propus = 25.28% (POT maxim= 60%)
- **CUT** propus = 2,19 (CUT maxim= 2.80)
- **Regim maxim de înălțime propus: 2S+P+8E+1R+Eth** (maxim posibil **(1-3S)+P+8E+1R+Eth**)

**Regimul juridic nu se modifica.**

**Regimul economic:** Prin investiția dorită, destinația și caracterul zonei studiate nu se modifica. Se dorește realizarea unui ansamblu mixt – locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism, amenajări exterioare, organizare de șantier și împrejmuiți  
CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 54/2022.

### Regimul tehnic:

#### **Bilanț teritorial propus :**

Astfel pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

S totala parcela = 15 429,00 mp din care :

- **UTR RiM 1** = 15 244.65mp
- **UTR Ve** = 184.35 mp

**S. Construita propusa P.O.T.** = 2,458.88 mp (Tronson Rezidențial) + 1,394.6 mp (Tronson Funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism) = total **3,853.48mp**

**S.C. Desfășurată propusa C.U.T.** = 24,308.17 mp (Tronson Rezidențial) + 9,004.54 mp (Tronson Funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism)= total **33,312.71 mp**

**P.O.T. propus**=S construita x100/S teren= 3,853.48 x 100/15,244.0 = **25,28%**

**C.U.T. propus**=S desfășurată/S teren= 33,312.71/ 15,244.0 = **2.19**

S. verzi amenajate = 7,759.98 mp (50,90%) (**min 30% pe sol natural**)

S. pavate (alei/platforme auto) = 3,631.19 mp (23.82%)

**Regim de înălțime propus = -2S+P+8E+1Er**

**Înălțimea maximă propusa = 34.00 m (maxim admis 40m)**

Retragere de la aliniament: minim 3,00 metri

Retrageri laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9m.

Se propune un acces auto din strada Fabricii de Chibrituri, conform plan urbanistic zonal aprobat.

Accesul in subsol se va realiza defalcat, fiecare tronson având subsol aferent. Tronsonul destinate functiunilor terțiare, de administrarea afacerilor, turism este deservit de un subsol cu doua nivele subterane si intrare proprie. Tronsonul rezidențial este deservit de un subsol cu doua nivele subterane si intrare proprie.

Imobilul va fi bransat la toate rețelele edilitare existente in zona. Clădirile propuse vor fi dotate cu toate instalațiile necesare funcționarii la standardele cerute. Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor necesare de la regiile si societățile implicate.

<b>BREVIAR INDICI URBANISTICI</b>					
		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
Suprafața parcela		15,429 mp		15,429 mp din care	
<i>NOTA: Pt. calcul P.O.T. si C.U.T. s-a luat in considerare suprafața aferenta UTR RiM1</i>		UTR RiM1	UTR Ve	UTR RiM1	UTR Ve
		15244.65mp	184.35mp	15 244.65 mp	184.35 mp
S. Construită (pentru P.O.T.)*		0 mp		<b>Tronson rezidențial</b>	<b>Tronson funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism</b>
				<b>2,458.88</b>	<b>1,394.60</b>
				<b>Total = 3,853.48 mp (POT=25.28%)</b>	
S. Construită Parter****		0 mp		<b>2,270.50</b>	<b>1,394.60</b>
				<b>Total = 3,665.10</b>	
S.C. Desfășurată clădire	Suprateran	0 mp		24,308.17	9,004.54
	Subteran			<b>Total =33,312.71</b>	
				7,340.20	3,267.4
				<b>Total =10,607.6 mp</b>	
S.C. Desfășurată** (pentru C.U.T)		0 mp		<b>24,308.17</b>	<b>9,004.54</b>
				<b>Total = 33,312.71mp (CUT=2.19)</b>	
Regim de înălțime (max)		<b>H max conform HCL (1-3S)+P+8E+1R+Eth</b>		<b>2S+P+8E+1R</b>	<b>2S+P+8E+Eth</b>
Înălțimea maximă la atic față de cota ±0,00		0		31.00 m	30.20 m
Înălțimea maximă față de cota ±0,00				32.00 m	34.50 m
Nr. de parcări auto ***		<b>0</b>		<b>231 asigurate in subteran + 4 locuri in lungul aleii de incinta</b>	<b>98 locuri de parcare asigurate in subteran</b>
				<b>TOTAL locuri prevăzute pe parcela : 333</b>	

Nr. de parcări velo propuse	<b>0</b>	<b>235 de locuri de parcare velo</b>	<b>110 locuri de parcare velo</b>
		<b>Total locuri prevăzute pe parcela :345</b>	
S. verzi amenajate	0	7,759.98 mp (50,90%)	
S. pavate (alei/platforme auto)	0	3,631.19 mp (23.82%)	
<b>P.O.T.</b>	<b>0.00%</b>	<b>25,28 %</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0</b>	<b>2.19</b>	

\* Calculat aferent suprafeței din UTR RiM1

\*\* Conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul nu intra: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m; suprafața subsolurilor cu destinație strict pentru parcarele autovehiculelor; spațiile tehnice; spațiile destinate protecției civile; suprafața balcoanelor, logiilor și teraselor deschise și neacoperite, teraselor și compartimentelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile; aleile de acces pietonal și/sau carosabil din incintă, scările exterioare și trotuarele de protecție.

\*\*\* conform Anexei 2 din PUG Cluj-Napoca

\*\*\*\*Suprafața construită la parter nu corespunde cu suprafața construită de calcul POT deoarece suprafața construită pentru calcul POT este reprezentată de amprenta la sol a imobilului. Suprafața construită la parter corespunde doar amprentei parterului imobilului.

Defalcare tipologii de apartamente a tronsonului rezidențial :

TOTAL	procentaj/total		Tipologie
240	7.08%	17	ap 1 cam
	27.92%	67	ap 2 cam
	57.92%	139	ap 3 cam
	7.08%	17	ap 4 cam

### Dezvoltarea echipării edilitare:

**1 - Alimentare cu apa** - Alimentarea cu apa rece a imobilului, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin prelungirea rețelelor existente. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

**2 – Canalizare** - Apele uzate rezultate în urma funcționării construcțiilor propuse vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică existentă conform avizului deținătorului de rețele de canalizare.

**3 Alimentare cu energie electrică**- În prezent, în zona există o rețea de alimentare cu energie electrică. Construcțiile propuse se vor conecta la rețeaua existentă, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele de alimentare cu energie electrică.

**4 - Gospodărie comunala** - colectarea, transportul și depozitarea reziduurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Colectarea se va face diferențiat pe fracții. S-a prevăzut punct gospodăresc îngropat comun celor două tronsoane, conform planului de situație atașat prezentei documentații.

**5 - Alimentare cu gaz** - Alimentarea cu gaz a imobilului, se va asigura de la rețeaua de gaz, prin prelungirea rețelelor existente. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețea de gaz.

**6 - Telefonie** - În prezent, în zona există o rețea de telefonie. Construcțiile propuse se vor conecta la rețeaua existentă, în conformitate cu avizul deținătorului de rețea de telefonie.

Aspectul construcției propuse se va încadra în caracterul și peisajul construit al zonei. Propunerea va fi echilibrată, specifică funcțiunii.

Clădirea propusă va fi dotată cu toate instalațiile necesare funcționării la standardele cerute. Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor necesare de la regiile și societățile implicate.

Din punct de vedere estetic se urmărește realizarea unui ansamblu arhitectural încheșat, care se va subordona cerințelor și caracterului zonei și se vor urmări și respecta toate normativele și legile aflate în vigoare.

#### **Tronsoane destinate funcțiilor terțiare, de administrarea afacerilor, turism**

Regim de înălțime propus: **2S+P+8E+Eth.**

Înălțime atic față de cota ±0,00: 30.20 m

Înălțime față de cota ±0,00: 34.50 m

Suprafața construită tronson mixt : **1,394.6 mp** (pt. calcul P.O.T.)

Suprafața desfășurată tronson mixt :

-suprateran : **9,004.54 mp** (pt. calcul C.U.T.)

-subteran : 3,267.4 mp

#### **Descriere funcțională :**

**Subsol -2** : vor fi amplasate casa de scara, parcarile velo și auto.

Nu sunt necesare adaposturi civile având în vedere că oamenii nu vor lucra, nu se vor caza temporar în aparthotel sau utiliza spațiile terțiare în timp de război.

**Subsol -1** vor fi amplasate casa de scara, parcarile velo și auto, spații tehnice.

**Parter**: vor fi amplasate casele de scara interioară, recepție, spațiile comerciale / terțiare

**Etajul 1**: va avea circulațiile verticale aferente construcției și spațiul de gym

**Etajul 2**: va avea circulațiile verticale aferente construcției și spațiul cu destinația de birouri.

**Etaje 3-8**: va avea circulațiile verticale aferente construcției și aparthotelul cu recepția la etaj 3

**Etaj tehnic**: vor fi amplasate casa de scară interioară, coridor, spațiu tehnic.

### **Tronson rezidențial:**

Regim de înălțime propus: **2S+P+8E+1Er**

Înălțime atic fata de cota ±0,00: 30.20 m

Înălțime fata de cota ±0,00: 34.50 m

Suprafața construită tronson rezidențial: **1,394.6 mp** (pt. calcul P.O.T.)

Suprafața desfășurată tronson funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism :

-suprateran : **9,130.04 mp** (pt. calcul C.U.T.)

-subteran : 3,267.4 mp

### **Descriere funcționala :**

**Subsol - 2:** se vor amplasa adăposturi ALA pentru tot necesarul funcțiunii de rezidențial. Se propun parcaje si spatii destinate bicicletelor, deservite de cele doua case de scara inchise ce se continua si la suprateran

**Subsol -1 :** Se propun parcaje si spatii destinate bicicletelor si spatii tehnice necesare exploatarei constructiei, deservite de cele doua case de scara inchise ce se continua si la suprateran

**Parter:** vor fi amplasate circulatii verticale, 8 apartamente, accesele in bloc, spatii cu functiuni tertiare spre curtea interioara. Parterul va avea supanta.

**Etaj 1-8 :** vor fi amplasate circulatii verticale, 27 de apartamente pe nivel.

**Etaj Retras:** vor fi amplasate circulatii verticale, 11 de apartamente pe nivel.

### **Acces auto, velo și pietonal :**

Pe parcela identificata cu CF nr. 319313 cu nr. Cad: 319313 se propune un acces auto și pietonal din str. Fabricii de Chibrituri. Se propune, de asemenea, o alee carosabila de incinta pentru a facilita intrarea in subsol si un culoar/alee cu caracter pietonal/velo si acces carosabil utilizabil strict in cazul de interventii pentru autospeciale de interventie.

Imobilul propus se separa in doua tronsoane, unul de Locuințe Colective cu functiuni tertiare la parter (partial), respectiv functiuni tertiare, de administrarea afacerilor, turism. Fiecare tronson este deservit de un subsol independent. Locurile de parcare aferente functiunilor tertiare se vor amplasa la nivelul solului.

Accesul auto spre subsolul tronsonului rezidențial se va realiza din strada de incinta, in partea nord- estica a acesteia. Accesul auto spre subsolul tronsonului de funcțiunii terțiare, de administrarea afacerilor, turism se va realiza din strada de incinta din partea vestica.

Accesul pietonal în cele 2 case de scara aferente tronsonului rezidențial, respectiv in interiorul tronsonului de funcțiunii terțiare, de administrarea afacerilor, turism se realizează din interiorul curții imobilului.

Aleea interioara este dublata de o pista velo, ce continua prin gangul tronsonului rezidențial ( având înălțimea libera minima de 5.00 m) către nordul parcelei, unde se va intersecta cu aleea pietonala/velo propusa, paralela râului Nadăș, continuând mai apoi către podul pietonal/velo peste râul Nadăș ce va fi realizat anterior recepției, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 54/2022 ( realizarea podului pietonal/velo nu face parte din prezenta documentație).

### **Număr de locuri de parcare existente:**

0 locuri de parcare auto existente în incinta

0 garaje existente



## **PARCARI AUTO:**

### **Număr locuri de parcare auto necesare si propuse :**

Toate locurile de parcare auto necesare viitorului ansamblu – rezidențial si functiuni tertiare - administrarea afacerilor, turism vor fi organizate în subsolurile cu funcțiune de parcaj.

**Suplimentar, se amenajează 10\* locuri de parcare supraterane (\*10= aprox 3% din nr total de 333 de locuri )**

**TOTAL NECESAR** locuri de parcare pe parcela : 333 ( 98 locuri aferente tronson mixt si functiunilor tertiare +235 locuri standard (tronson rezidențial))

**TOTAL PROPUS** locuri de parcare pe parcela : 333

(conform PUZ aprobat prin HCL 54/2022 - 333 (97% ) in subsol si 10 (3%) la sol din totalul de 333 (100%))

- conform PUZ aprobat prin HCL 54/2022 - minim 75% din nr. de parcări va fi organizat la subsol ( 97>75)

Rezultând din următoarele, conform Anexa 2 a PUG si NP 051/2000 :

### **TROSONUL FUNCTIUNI TERZIARE – ANDIMISTRAREA AFACERILOR, TURISM + PARTER PARTIAL AFERENT FUNCTIUNI TERZIARE – TRONSON REZIDENTIAL**

**Sunt necesare 98 locuri de parcare conform calcul parcări auto tronson functiuni tertiare - administrarea afacerilor, turism.**

- *Conform Anexa 2 din PUG Cluj-Napoca:*

### **TRONSON REZIDENTIAL**

*Conform anexei 2 a PUG Cluj Napoca:*

- *1 loc de parcare auto / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp la locuințe colective (multi-familiale)*

**S-au prevăzut 235 locuri de parcare auto pentru cele 235 de apartamente propuse în tronsonul Rezidențial.**

- *Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.*

*\*\* Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm*

**S-au prevăzut 235 locuri de parcare pentru biciclete în sistem simplu sau suprapus pentru cele 196 apartamente din ansamblu.**

**TOTAL PE PARCELA : 333 locuri de parcare**

### **PARCARI VELO**

**TOTAL PROPUS** locuri de parcare velo pe parcela : 110 tronson functiuni tertiare - administrarea afacerilor, turism+235 tronson rezidențial= 345

## **MĂSURILE DE PROTECTIE CIVILĂ:**

Conform Hotărârii nr. 560 din 15 iunie 2005 și H.G. nr. 37 din 12.01.2006, construcția existentă se încadrează în categoriile de folosință la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă (clădiri de locuit). Conform art. 45 pct. 6 al Legii 481/2004 cu modificările și completările ulterioare :

Art. 45/481 din 2004

**(6) În timp de pace adăposturile publice de protecție civilă, cu excepția spațiilor amenajate ca puncte de comandă, pot fi utilizate pentru alte destinații, cu respectarea normelor tehnice, cu obligația de a fi eliberate în situații de urgență în maximum 24 de ore și cu informarea prealabilă a centrelor operaționale din cadrul serviciilor de urgență profesionale.**

TRONSON FUNCȚIUNI TERȚIARE – ANDIMISTRAREA AFACERILOR, TURISM Nu s-au amenajat adăposturi ALA, având funcțiuni care nu necesită.

#### TRONSON REZIDENȚIAL

În subsol s-au organizat 4 adăposturi de protecție civilă, având acces din spațiul garajului prin câte un șas fiecare. **Numărul de persoane adăpostite este de 600 persoane.** În zona adăpostului de protecție civilă înălțimea liberă este 2,70 m sub placă. Fiecare adăpost este deservit de șas de acces în adăpost și de grupuri sanitare uscate. Spațiul adăposturilor fiind folosit în mod normal ca parcaj, s-au prevăzut uși metalice tip 2PME2 pe căile de acces, uși care se vor închide în caz de nevoie.

#### PREVEDERI GENERALE

Izolațiile hidrofuge ale adăpostului se vor executa conform STAS în vigoare.

Adăpostul de protecție civilă va fi echipat cu instalație de filtro-ventilare.

Alimentarea cu energie electrică se face de la tabloul general de distribuție al clădirii.

Tabloul electric se amplasează lângă ventilatoare și alimentează numai circuitele de iluminat și forță destinate spațiului protejat. Pentru a evita circulația aerului prin tuburile electrice, capetele acestora din doze se etanșează cu bitum la trecerea prin pereții exteriori.

Alimentarea cu apă a adăposturilor de protecție civilă se realizează prin racordarea la conducta de alimentare cu apă a clădirii. La intrarea conductei în adăpost se prevede un robinet de închidere imediat după intrarea acesteia în interiorul adăpostului. Se vor prevedea grupuri sanitare uscate. Prin adăpostul de protecție civilă nu vor trece instalații de canalizare.

### ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (Conform Legii nr. 10/1995 actualizată)

#### 1. CERINȚA A – REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE

Documentația tehnică de rezistență tratează în detaliu îndeplinirea cerințelor referitoare la rezistența și stabilitatea construcției.

**Categoria de importanță** a construcției propuse este "C"- normală și se încadrează în clasa de importanță II – construcții de importanță medie, iar în baza criteriilor prevăzute de normativul P-100/2013 clădirea se încadrează în clasa II.

#### 2. CERINȚA B – SIGURANȚA LA INCENDIU – corelare cu SSI

Documentația tehnică a avut în vedere următoarele :

- conform P 118/99, se încadrează în **gradul II de rezistență la foc**. Pentru compartimentul subteran riscul de incendiu este mare, iar pentru compartimentul suprateran riscul la incendiu este mic. Categoria de importanță C – normală;

- subsolurile sunt prevăzute cu instalație de sprinklere pe tronsonul de funcționii terțiare, de administrarea afacerilor, turism
  - se vor folosi materiale rezistente la incendiu care să împiedice propagarea focului prevăzându-se protecții adecvate în acest sens;
  - căile de evacuare în caz de incendiu sunt cele care fac legătura cu exteriorul, dimensionate în mod corespunzător conform normativelor în vigoare;
  - gradul de complexitate al instalațiilor de detectare, semnalizare și alarmare în caz de incendiu vor fi în concordanță cu normativul în vigoare.
  - traseul fluxurilor de circulație și evacuare este conceput ca fiind clar, liber și comod
  - ușile cailor de evacuare se vor deschide în sensul evacuării
- Numărul cailor de evacuare se determină în funcție de timpii (lungimile cailor) de evacuare ce trebuie asigurați, conform scenariului de securitate la incendiu.

### **3. CERINȚA C**

#### **3.1. Igiena și sănătatea oamenilor**

Au fost respectate prevederile Normativului NP 008 privind puritatea aerului.

Se vor lua măsuri de menținere a igienei spațiului interior al construcției cât și a spațiului exterior aferent.

Iluminatul natural și artificial al încăperilor propuse în care se desfășoară activități conform funcțiunilor prezentate, sunt dimensionate în mod adecvat în concordanță cu normele și normativul în vigoare.

Deversarea apelor menajere se va face prin sistemul de canalizare din incintă, branșat la cel stradal;

Alimentarea cu apă se va face prin intermediul rețelei de apă potabilă;

Ventilarea spațiilor interioare pentru tronsonul de funcționii terțiare, de administrarea afacerilor, turism se va face atât pe cale naturală prin intermediul acceselor și a ferestrelor, cât și mecanizat.

Finisajele propuse a fi folosite în medii umede (băi, dușuri), în spații precum, holuri, scări acces, vor fi de natură ceramică (plăci ceramice - gresie antiderapantă și faianță), ușor de curățat și întreținut;

Prepararea apei calde menajere și încălzirea va fi asigurată în cazul tronsonului rezidențial prin centralele amplasate la nivelul etajului retras, per casa de scara, iar pentru tronsonul de funcționii terțiare, de administrarea afacerilor, turism prin boilere electrice amplasate la nivelul etajului tehnic.

Apa rece curentă va fi asigurată în grupurile sanitare în urma branșării la rețeaua de apă potabilă;

#### **3.2. Refacerea și protecția mediului**

Clădirea nu contribuie la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent ; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaze la fel, astfel încât nu necesită realizarea de dotări și luarea de măsuri speciale privind monitorizarea mediului înconjurător.

- sursa de poluare principală o reprezintă deșeurile menajere, care vor fi depozitate în spații special amenajate și evacuate de către firme specializate pe baza de contract prestări servicii;

- funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare ai mediului;
- centrala termica alimentata cu gaz nu va produce emisii nocive pentru mediu;
- conform L101/2020, clădirea se încadrează în cerințele și performanțele energetice pentru clădiri noi de tip nZEB.
- natura activităților, substanțelor, produselor, reziduurilor nu pot determina contaminări ale solului;
- terenul liber de construcții din interiorul incintei va fi amenajat cu spații verzi și circulații pietonale/velo.

#### **4. CERINȚA D – SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE**

S-au asigurat soluții de proiectare specifice temei, repartizând funcțiunile în mod judicios în relațiile cu circulațiile, prevederi de soluții de iluminat natural și artificial, încălzire, ventilație.

-în vederea împiedicării alunecărilor în timpul circulației se vor prevedea finisaje din materiale antiderapante (ex. plăci ceramice antiderapante în grupuri sanitare, holuri, accese). Parapeții și balustradele au fost dimensionate conform STAS 6131, iar scările, treptele și rampele conform STAS 2965.

Acoperișul a fost prevăzut cu pante de scurgere pentru preluarea apelor pluviale;

Se prevede sistem Life-line pentru întreținerea fațadelor (sistem pentru alpiști utilitari) și scara de mentenanță la etajul tehnic al corpului. De asemenea sunt asigurate puncta de ancorare pentru diverse lucrări de mentenanță ale clădirii sau echipamentelor amplasate la ultimul nivel.

-iluminarea naturală se va asigura prin intermediul ferestrelor prevăzute pe fațade, dimensionate corespunzător, iar iluminatul artificial va fi electric alimentat din rețeaua de alimentare generală existentă;

-în incinta construcției nu se va realiza nici un fel de proces de producție;

-deversarea apelor menajere se va face prin sistemul de canalizare ce se va realiza în cadrul incintei, ce se va brânși la canalizarea stradala din zona, după caz;

-încăperile sunt corect dimensionate și se încadrează ca suprafață în standardele pentru funcțiune conform legislației în vigoare.

#### **5. CERINȚA E – PROTECȚIA LA ZGOMOT**

Prin proiectare se respectă prevederile Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri.

Funcțiunea imobilului nu produce zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de construcții.

Închiderile exterioare perimetrare asigură protecția la zgomote aeriene.

Tâmplăriile sunt PVC sau aluminiu și geamurile propuse, atât ușile cât și ferestrele, sunt de tip termopan cu calitate termoizolatoare și fonoabsorbante.

Instalațiile și echipamentele care urmează a se monta sunt silențioase și se încadrează în nivelul de zgomot admis pentru astfel de construcții.

Pe timpul execuției lucrărilor antreprenorul va asigura respectarea normelor de protecție a muncii și a prevederilor normativului de prevenire și stingere a incendiilor pe timpul executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, indicativ C300/1994.

## 6. CERINȚA F

### 6.1. Izolarea termică și economia de energie

Pentru confortul termic se va placa cu vata minerală bazaltică, având dimensiunile recomandate conform studiului energetic. Se vor folosi uși și ferestre cu tâmplărie din PVC, respectiv aluminiu cu geam termoizolant. Se vor respecta cerințele privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr. 372/ 2005 modificată prin Legea nr. 101 din 01.07.2020

Conform Ordin 2641/2017 pentru modificarea C107 clădirea are două tronsoane, unul de tip "nerezidențial" , respectiv un tronson "rezidențial" , iar amplasamentul se afla în "zona climatică III".

Soluțiile tehnice prevăzute pentru termoizolarea clădirii întrunesc cerințele în vigoare pentru fiecare tip de element.

### 6.2. Izolarea hidrofugă

Prin proiectare se respectă prevederile Normativelor „NP 040-2002 privind proiectarea și executarea hidroizolațiilor din materiale bituminoase la lucrările de construcție” și „NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții”. De asemenea, zidăriile executate pe plăci din beton armat realizate direct pe pământ sunt hidroizolate.

**b)** justificarea necesității proiectului;

Justificarea necesității proiectului este de a dezvolta și restructura zona conform PUG Cluj-Napoca, prin asigurarea de locuințe colective și dotări publice necesare zonei.

**c)** valoarea investiției;

Valoarea totală a investiției, cu TVA : 52,282,352.73Lei (1187 lei/mp \* x Suprafața construită desfășurată totală, inclusiv nivele subterane 44,045.79 mp )

*\*valoarea calculată conform anexa 1 la hotărârea nr 923781/1/15,12,2023 - consiliului local al mun. Cluj-Napoca – impozite și taxe locale administrate de către direcția impozite și taxe locale – titlul IX – Impozite și taxe locale din legea nr 227/2015 privind codul fiscal, cap. II, pct. 5-A – valoare impozabilă începând cu 01.01.2023*

**d)** perioada de implementare propusă;

Perioada de implementare va fi de 60 de luni.

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

Planul de încadrare în zonă, Planul de situație existent și Planul de situație propus au fost înaintate către autoritatea de mediu ca anexe la Notificarea depusă la dosarul de solicitare a Acordului de mediu.

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

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- *profilul și capacitățile de producție*; - nu este cazul; obiectul de investiție propus nu va genera activități de producție; Imobilul propus va avea funcțiune mixtă – locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism

- *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;* - Pe amplasament nu vor avea loc procese de producție. În perioada de construcție toate materialele necesare se vor aduce la locație de la producători autorizați, inclusiv betoanele.
  - *materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;* - nu este cazul
  - *racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;* Se va asigura racordarea imobilului la rețelele de utilități centralizate ale orașului pentru: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale. Racordarea se va realiza în conformitate cu avizele deținătorilor/ administratorilor respectivelor rețele.
  - *descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;* Terenul utilizat temporar pentru amplasarea organizării de șantier va fi eliberat de toate reperele aferente destinației de OS-organizare șantier (containere, platforma de pietriș, materiale de construcții rămase neutilizate). Suprafața va fi amenajată ca spațiu verde în vederea respectării cerințelor legale.
  - *căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;* - accesul se va realiza în continuare din str. Fabricii de Chibrituri.
  - *resursele naturale folosite în construcție și funcționare;* În perioada de implementare a proiectului se vor folosi cantitățile necesare, calculate prin proiect, de nisip și pietriș, achiziționate de la furnizori autorizați. Se va utiliza apa pentru umectarea betonului și a drumurilor din interiorul șantierului în perioadele calde. În perioada de funcționare se va utiliza apa în scopul asigurării facilităților igienico-sanitare ale clădirii și gaze naturale pentru obținerea agentului termic în centralele termice pe scările de bloc respectiv tronsonul de funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism.
  - *metode folosite în construcție/demolare;* Pentru realizarea investiției propuse, nu sunt necesare lucrări de desființare a construcțiilor.
  - *planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;*
- Etapele principale de execuție sunt :
- Predare amplasament.
  - Săpături, umpluturi și realizare infrastructură.
  - Realizare structura de rezistență din beton.
  - Realizare învelitoare.
  - Realizare închideri exterioare și pereți de compartimentare.
  - Execuție instalații (electrice, curenți slabi, sanitare, pluviale, HVAC etc.)
  - Finisaje interioare și exterioare.
  - Realizare lucrări exterioare (alei pietonale, trotuare, spații verzi etc.)
  - Refaceri terenuri afectate de organizarea de șantier
  - Montare echipamente.
  - Recepția la finalizarea lucrărilor.

Șantierul se va îngrădi perimetral cu împrejurimi continue, conform Proiectului de Organizare Șantier. Periodic se va verifica continuitatea, starea tehnică și de securitate a

împrejmuirilor șantierului astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat în incinta. Împrejmuirea va fi dublata de plase de praf.

Accesul în șantier se realizează din str. Fabricii de Chibrituri. La ieșirea din șantier, în dreptul porții de acces auto, se amplasează rampa de spălare auto, pentru curățarea autovehiculelor care ies din șantier și panoul de identificare a investiției. Lângă poarta de acces, este necesară amplasarea unui post de control și verificare acces în șantier.

Căile de acces pietonale și platformele vor fi realizate din piatră spartă. Se va asigura o parcare temporară pentru mașinile personalului de conducere, executată și delimitată corespunzător în imediata vecinătate a accesului. Pentru lucrători sunt prevăzute spații pentru echipare / dez echipare amenajate în containerul destinat muncitorilor, utilat și dotat corespunzător acestui scop – iluminat și încălzit, amplasat pe teren.

Șantierul este organizat și dotat astfel încât lucrătorii să aibă acces facil la apă potabilă, un număr corespunzător de grupuri sanitare ecologice și chiuvete pentru spălare. Apa în șantier este asigurată din rețeaua din incintă, printr-un racord provizoriu. Distribuția se face către punctele de consum. Apele menajere rezultate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

Întreg personalul care desfășoară activități pe șantier, precum și vizitatorii au următoarele obligații:

- În incinta șantierului să poarte permanent echipamentul individual de protecție;
- Vizitatorii să nu circule neînsoțiți;
- Pentru deplasare se vor utiliza numai căile de circulație stabilite;

Alimentarea cu energie electrică pentru organizare de șantier se propune a se rezolva de la rețeaua existentă. Transportul energiei la tabloul organizării de șantier se face prin cablu electric cu protecție exterioară dimensionat corespunzător puterii instalate și amplasat conform proiectului de alimentare cu energie electrică.

Depozitarea materialelor se face în spații și incinte special organizate și amenajate în acest scop, împrejmuite și asigurate împotriva accesului neautorizat. Depozitele constă în spații libere, delimitate prin împrejmuire cu gard și porți de acces dotate cu sisteme de închidere și încuiere – pentru materialele care permit depozitarea în spații deschise, precum și din containere magazii metalice – pentru materiale și alte bunuri care necesită astfel de condiții de înmagazinare. Produsele chimice, precum și produsele inflamabile și/sau explozibile vor fi identificate, iar pentru acestea se vor prevedea spații separate și condiții specifice de depozitare astfel încât să fie asigurate condițiile de securitate corespunzătoare. Pentru efectuarea operațiilor de manipulare, transport și depozitare, conducătorul locului de muncă care conduce operațiile, stabilește măsurile de securitate necesare și supraveghează permanent desfășurarea acestora respectând prevederile normelor și a legislației din domeniul S.S.M.

Deșeurile rezultate din activitatea proprie a fiecărui antreprenor și subantreprenor al acestuia se vor colecta din frontul de lucru, se vor transporta și depozita temporar la punctul de colectare propriu din incinta șantierului. Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului se va face numai cu mijloace de transport adecvate și numai la gropi de gunoi autorizate.

**Execuția lucrărilor se va desfășura pe o perioadă de 36 luni calendaristice.**

- relația cu alte proiecte existente sau planificate;

- la nord: pârâul Nadas, iar pe cealaltă albie - terenuri în proprietate privată construite



- la sud: str. Fabricii de chibrituri si teren în proprietate privată construit, aflat la o distanță mai mare de 6,0 m.

- la Vest: - terenuri în proprietate privată, ne-construite, cu P.U.G. in vigoare.

- la Est : teren în proprietate privată construit, aflat la o distanță mai mare de 6,0 m.

Amplasarea clădirilor asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate. Prin urmare, nu necesita studiu de însorire

- *detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;* Din punct de vedere al amplasării proiectului, alternativele au fost condiționate de existența unui drept de proprietate asupra terenului. Din punct de vedere tehnic și tehnologic, pentru dezvoltarea proiectului s-a optat pentru soluții constructive moderne, agreabile din punct de vedere estetic. Soluțiile de racordare nu au necesitat studierea unor alternative, dat fiind prezența în zonă a rețelelor edilitare.

Având în vedere că anterior amplasamentul a avut o destinație industrială fondul plantațiilor existente nu este semnificativ din punct de vedere peisajer sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a sitului și re-structurarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu. S-a ajuns la varianta prezentă în ceea ce privește atât regimul de înălțime cât și modalitatea de amplasare a acestora în cadrul amplasamentului ținându-se cont de necesitatea respectării prevederilor legale din regulamentul de urbanism aferent PUZ aprobat referitoare la forma, dimensiunile construcțiilor, modul de amplasare a acestora și distanțele față de vecinătăți, și suprafețele de spații verzi amenajate.

- *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);* Prin implementarea proiectului va crește oferta imobiliara la nivelul municipiului Cluj-Napoca, atât din prisma spațiilor de locuințe cat si de funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism.

- *alte autorizații cerute pentru proiect.* –prin certificatul de urbanism s-a solicitat obținerea avizelor IGSU securitate la incendiu si protecție civila, avize ale deținătorilor de rețele din zona, avize de la instituțiile publice ce gestionează siguranța circulației, avize de la direcția de sănătate publica, etc.

Pe durata lucrărilor de execuție se vor implementa masuri de eliminare a factorilor de disconfort ( praf, zgomot, etc.). Pe perioada construirii se vor aplica următoarele masuri tehnice sau operaționale de evitare si reducere a impactului de mediu :

- a) folosirea de utilaje de construcție moderne
- b) verificarea zilnica a stării tehnice a utilajelor si echipamentelor
- c) depozitarea temporara a deșeurilor de construcție (daca este cazul) in locuri special amenajate
- d) executarea lucrărilor de construcții numai pe suprafața destinata acestui lucru fără a fi afectate alte suprafețe de teren.
- e) materialele pulverulente vor fi depozitate in spatii sau recipiente, după caz închise etanș.



#### IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- nu este cazul , pentru realizarea investiției propuse nu sunt necesare lucrări de desființare/demolare a construcțiilor

#### 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;*

Investiția propusă având funcțiunea mixtă de locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism nu se încadrează în lista Anexei 1 din legea 22 din 22 feb. 2001 pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontiera, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, care cuprinde activitățile propuse pentru proiectele care cad sub incidența Convenției.

- *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 nu se constituie ca imobil protejat sau aflat în zona de protecție și nu este înscris în lista monumentelor istorice sau în repertoriul arheologic național.

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

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

În prezent terenul studiat se afla situat în intravilanul mun. Cluj Napoca, județul Cluj. Acesta este în proprietatea privată a GEAINV S.A. nr topo / cad 319313, conf. extras CF 319313.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții și drum, conf. CF nr 319313, nr cad 319313.

Terenul are o suprafață de 15 429 mp, conform extras CF nr 319313, nr cad 319313.

Terenul beneficiază de un acces din strada Fabricii de Chibrituri pe latura sud-estica a proprietății.

- la nord: pârâul Nadas, iar pe cealaltă albă - terenuri în proprietate privată construite

- la sud: str. Fabricii de chibrituri și teren în proprietate privată construit, aflat la o distanță mai mare de 6,0 m.

- la Vest: - terenuri în proprietate privată, ne-construite, cu P.U.G. în vigoare.

- la Est : teren în proprietate privată construit, aflat la o distanță mai mare de 6,0 m.

- politici de zonare și de folosire a terenului;

În momentul actual, pe sit este aprobat Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 54/2022. Destinația și caracterul zonei : **UTR RiM1** – zona mixtă – teritorii urbane cu caracter mixt, cu structura funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

**Funcțiune predominantă :** structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu de turism, de sport, etc.

Investiția propusă respectă prevederile și reglementările stabilite prin documentațiile de urbanism menționate.

- arealele sensibile;

Proiectul de față nu face parte dintr-un teritoriu areal sensibil.

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

<b>INVENTAR COORDONATE</b>			
<b>Calculul Suprafetei</b>			
Str. Fabricii de chibrituri nr 9			
<b>Nr pct</b>	<b>X (m)</b>	<b>Y(m)</b>	<b>Lungimi laturi (m)</b>
401	588491 281	392179 287	26.86
402	588502 350	392203 760	47.51
403	588518 280	392248 520	0.55
404	588517 734	392248 527	4.02
405	588514 301	392250 617	2.11
406	588512 470	392251 660	2.74
407	588510 080	392253 010	0.17
408	588509 938	392253 098	3.13
409	588507 276	392254 741	0.12
410	588507 167	392254 802	13.62
411	588495 286	392261 471	17.06
412	588480 527	392270 033	10.89
413	588471 100	392275 480	15.33
414	588457 856	392283 207	4.80
415	588453 607	392285 435	20.27
416	588452 762	392305 687	20.53
417	588432 261	392304 584	10.57
418	588421 700	392304 890	20.43
419	588401 300	392303 740	25.66
420	588398 650	392329 260	26.92
421	588371 790	392327 540	17.02
422	588355 360	392323 090	10.59
423	588359 790	392313470	19.83
424	588342 080	392304 540	1.70
425	588342 850	392303 020	10.05
426	588333 890	392298 460	4.03

427	588331 290	392301 540	2.45
428	588329 430	392299 940	0.45
429	588329 720	92299 590	6.54
430	588324 760	92295 330	0.69
431	588324 310	392295 850	2.59
432	588322 370	392294 140	7.78
433	588317 050	392299 820	8.08
434	588311 190	392294 250	5.02
435	588307 940	392290 420	12.65
436	588301 380	392279 600	10.45
437	588296 930	392270 150	5.22
438	588295 550	92265 120	2.12
439	588294 900	392263 100	0.29
440	588295 137	392263 265	18.06
441	588309 960	392273 590	17.84
442	588325 190	392282 880	16.95
443	588340 650	392289 820	2.37
444	588342 870	392290 660	2.27
445	588345 100	392291 080	1.96
446	588347 060	392291 110	20.28
447	588364 650	92281 010	17.13
448	588356 360	392266 020	2.21
449	588354 420	392267 080	30.21
450	588339 536	392240786	163.73
S=15429mp (1Cc+2Dr)			

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Nu a fost cazul. Din punct de vedere al amplasării proiectului, alternativele au fost condiționate de existența unui drept de proprietate asupra terenului.

**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:**

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

Poluarea apei se produce atunci când, în urma introducerii unor substanțe determinate – solide, lichide, gazoase, radioactive – apele suferă modificări fizice, chimice sau biologice, susceptibile de a le face improprie sau periculoase pentru sănătatea publică, viața acvatică, pescuitul industrial, industrie, turism, etc.

În faza de implementare a proiectului, poluantul care ar putea ajunge în apele de suprafață este reprezentat de praful rezultat din activitățile de construcție, eventual din depozitarea improprie a materialelor pulverulente.

În perioada de funcționare a imobilului, poluantul care ar putea ajunge în apele de suprafață este reprezentat de apele provenite de pe platforma parcare a autovehiculelor (subterană sau supraterană).

O altă sursă de poluanți pentru ape poate fi constituită de bucătăriile și grupurile sanitare ale apartamentelor și de apele pluviale. Colectarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare menajeră realizată pentru municipiul Cluj-Napoca (care, la data proiectării și realizării a fost dimensionată inclusiv pentru dezvoltarea viitoare).

- stațiile și instalațiile de epurare sau de pre-epurare a apelor uzate prevăzute;

Pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate, iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață, este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

În perioada de funcționare a clădirii, apele pluviale colectate de pe zonele carosabile, deoarece există posibilitatea infestării lor cu hidrocarburi, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi montat îngropat înainte de a fi evacuate la sistemul urban de colectare ape pluviale existent.

#### **b) protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

În perioada de edificare a construcției și a amenajărilor propuse pe amplasament, emisiile pot consta în gazele de eșapament de la autovehicule și utilaje precum și în praful și pulberile antrenate în activitățile de șantier.

Obiectivul de investiție propus, cu funcțiunea mixtă de locuințe colective și funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism, nu generează poluanți deoarece activitatea care se va desfășura nu este generatoare de noxe sau alte dispersii poluante.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Utilajele implicate pe perioada de execuție a lucrărilor vor avea revizia tehnică la zi, vor respecta actualele norme europene pentru combaterea poluării, iar pe durata pauzelor se vor opri motoarele de la utilaje și mașini. Pentru a controla emisiile de praf ca urmare a deplasării mașinilor și utilajelor pe perioada de execuție se va restricționa viteza de deplasare a acestora și se va preveni formarea prafului prin stropire cu apă în perioada uscată.

#### **c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații;

În perioada de derulare a lucrărilor de construire sursele de zgomot sunt reprezentate de vehicule și utilaje folosite pentru activitățile de transport, construcție și montaj.

În perioada de funcționare nu vor exista surse majore de zgomot și vibrații. Temporar o sursă de zgomot o poate constitui traficul auto.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 36 de luni ca perioadă de derulare a lucrărilor de construire se preconizează că eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Pe perioada de funcționare nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție împotriva zgomotului sau vibrațiilor, deoarece nivelul produs de acestea este nesemnificativ și nu va depăși valoarea admisă conform STAS 10009/1988.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații;

Imobilul propus având funcțiunea de locuire colectiva și funcțiuni terțiare - administrarea afacerilor, turism nu reprezintă o sursă de producere a radiațiilor, nici în perioada execuției și nici în perioada de funcționare.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Având în vedere că funcțiunile propuse nu reprezintă o sursă de radiații, nu sunt necesare amenajări și dotări în vederea protecției împotriva radiațiilor.

**e) protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime;

Cu privire la posibilitățile de poluare ale solului, subsolului sau al apelor subterane, poluantul potențial este reprezentat de hidrocarburi, în cazul scurgerilor accidentale pe sol, apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile putând să conțină urme de hidrocarburi.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Pentru că posibilele scurgeri accidentale de hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în apele subterane, prin proiect se prevede amplasarea unui separator de hidrocarburi dispus înaintea deversării apelor pluviale în sistemul urban de colectare a apelor din precipitații.

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate areale sensibile.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Având în vedere că imobilul este amplasat într-o zonă în care nu există areale sensibile, nu sunt necesare măsuri de protecție a ecosistemelor terestre și acvatice, a biodiversității, monumentelor naturii și a ariilor protejate.

**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;

În timpul edificării construcției, impactul dat de realizarea acestui obiectiv, din punct de vedere al condițiilor de viață se poate lua în considerare ca urmare a zgomotului

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

Pe perioada execuției lucrărilor de construire se vor lua măsuri pentru protecția așezărilor umane astfel încât populația din zonă să nu fie afectată, în ceea ce privește zgomotul și pulberile.

Se apreciază că, în ceea ce privește zgomotul și vibrațiile, în etapa de construcție pot să apară situații episodice de depășire a limitelor legale la limita amplasamentului obiectivului.

Nivelul pulberilor sedimentabile va fi redus prin stropirea permanentă a fronturilor de lucru.

Având în vedere ca imobilul va respecta distanțele fata de vecinătăți prevăzute prin PUZ aprobat cu HCL 54/2022 nu sunt necesare lucrări, dotări sau măsuri special pentru protejarea așezărilor umane.

Viitorii utilizatori vor trebui să respecte curățenia, astfel încât să nu aducă prejudicii zonei limitrofe.

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

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

În perioada de derulare a lucrărilor de construire deșeurile rezultate pot fi: cărămizi, ceramica, roci, ipsos, plastic, metal, fonta, lemn, sticla, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

Deșeurile generate în perioada de execuție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Deșeurile generate vor fi sortate și depozitate temporar în organizarea de șantier până la evacuare. Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție – montaj, conform cu Hotărârea de Guvern nr 856 din 16 aug. 2002, anexa nr 2, se încadrează în următoarele categorii:

1. Pământ și pietre, altele decât cele specificate la 17 05 03 – cod 17 05 04
2. Deșeurii metalice (fier și oțel) – cod 17 04 05
3. Cabluri – cod 17 04 11
4. Amestecuri de beton, materiale ceramice, altele decât cele specificate la 17 01 06 – cod 17 01 01
5. Lemn - cod 17 02 01
6. Ambalaje de hârtie și carton – cod 15 01 01
7. Ambalaje de plastic – cod 15 01 02
8. Deșeurii municipale amestecate – cod 20 01 01
9. Deșeurii de hârtie/carton – cod 20 01 01
10. Deșeurii de la curățarea rampei de spălare a roților – cod 20 03 04

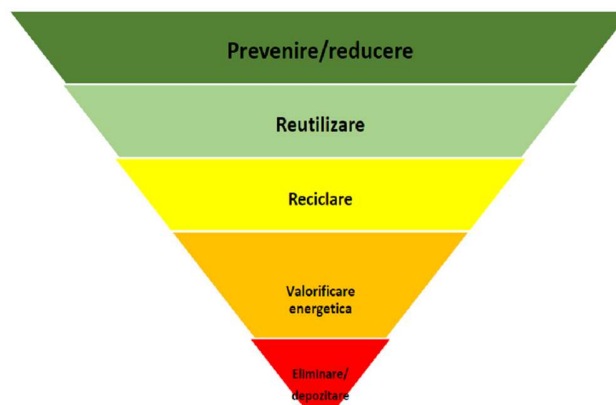
Deșeurile rezultate în perioada de funcționare a imobilului propus, conform cu hotărârea de guvern nr 856 din 16 aug 2002 anexa nr 2, se încadrează în următoarele categorii:

-Deșeurii municipale amestecate – cod 20 03 01

-Deșeurii e ambalaje ( hârtie și carton, plastic, sticla, metal) – cod 15 01 01 (hârtie și carton), 15 01 02(plastic), 15 01 07 (sticla), 15 01 04 (metal).

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeurii generate;

Activitățile desfășurate trebuie să țină cont întotdeauna de o ierarhie a opțiunilor de gestionare a deșeurilor conform imaginii de mai jos.



Prima opțiune este prevenirea producerii de deșeuri prin alegerea, încă din faza de proiectare, a celor mai bune tehnologii. Dacă evitarea producerii de deșeuri nu este întotdeauna posibilă, atunci trebuie minimizată cantitatea de deșeuri generată prin reutilizare, reciclare și valorificare energetică. Astfel, colectarea selectivă a deșeurilor în vederea valorificării acestora contribuie la reducerea cantității de deșeuri ce sunt eliminate prin depozitare.

Etapa de eliminare a deșeurilor trebuie aplicată numai după ce au fost folosite la maxim toate celelalte mijloace, în mod responsabil, astfel încât să nu producă efecte negative asupra mediului.

Printre măsurile cu caracter general care trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor rezultate în perioada de execuție și funcționare a imobilelor propuse, sunt următoarele:

- evacuarea periodică a deșeurilor pentru a evita formarea de stocuri și creșterea riscului de amestecare a diferitelor tipuri de deșeuri;
  - alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate ca primă opțiune de gestionare și nu eliminare a acestora la un depozit de deșeuri;
  - nu se vor arunca sau depozita deșeuri în locuri neamenajate;
  - se va institui evidența gestiunii deșeurilor conform H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.
- planul de gestionare a deșeurilor;

În perioada de execuție, deșeurile rezultate se vor colecta selectiv pe categorii și depozitate pe platforme protejate, special amenajate în zona organizării de șantier, de unde vor fi predate, în baza unor contracte de prestări – servicii, firmei de salubritate și unităților specializate care deservește zona în vederea colectării acestora.

În perioada de funcționare, deșeurile menajere vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubelele. Deșeurile reciclabile vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Atât europubelele, cât și containerele speciale vor fi amplasate pe platforma gospodărească propusă (impermeabilizată, cu posibilități de spălare și canalizare).

**i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

În etapa de construire cât și în cea de funcționare nu vor fi utilizate substanțe sau preparate chimice periculoase.



- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Datorită faptului că nici în perioada derulării lucrărilor construire și nici în cea de funcționare, nu vor fi utilizate substanțe sau preparate chimice periculoase, nu este necesară prevederea de măsuri de gospodărire a acestora în vederea asigurării condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

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

**VII.** 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), zgomotului 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);

Lucrările se vor derula pe o perioadă scurtă de timp - pe perioada normată a Autorizației de Construire.

Zgomotul produs de utilajele agrementate de pe șantier se va produce local și temporar.

Lucrările de construcții se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor din vecinătatea proiectului.

În procesul de construire toate deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele tipizate și preluate de serviciile de salubritate specializate din zonă.

Amplasamentul este situat în afara ariilor naturale protejate, astfel nu va exista un impact asupra speciilor și habitatelor protejate.

Asupra solului și subsolului se va manifesta în principal un impact fizic datorat lucrărilor efective de terasamente ce urmează a fi efectuate - excavare, nivelare, compactare.

De asemenea, impactul asupra solului, subsolului și apelor subterane se poate manifesta și ca urmare a producerii unor situații accidentale, datorită unor scurgeri de combustibili sau lubrifianți utilizați în funcționarea mijloacelor de transport / utilajelor.

În timpul funcționării impactul dat de realizarea acestui obiectiv, din punct de vedere al condițiilor de viață se poate lua în considerare doar ca urmare a zgomotului produs de intensificarea activității în zonă.

Sursele de zgomot în cazul obiectivului sunt cele produse de funcționarea motoarelor autovehiculelor către parcare amenajată în subsolul clădirilor.

Toate instalațiile și utilajele folosite vor fi omologate conform normelor în vigoare și produc un nivel acustic de maxim 35–40 dB, iar zgomotul provenit de la motoarele autovehiculelor se încadrează în limite normale asigurând în acest fel încadrarea în normele europene privind zgomotul și calitatea aerului.

La nivelul construcțiilor, prin măsurile de fonoizolare adoptate constructiv se va asigura un nivel optim de zgomot conform normativelor C 125/2013.

Igiena evacuării deșeurilor, a colectării și depozitării deșeurilor menajere este executată astfel încât sănătatea oamenilor nu este periclitată.



Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe bază de contract cu o societate de salubritate abilitată. S-au prevăzut două sisteme îngropate de colectare a deșeurilor menajere pe patru fracții separate.

Depozitarea resturilor reciclabile se va face în cadrul incintei, în containere individuale, diferențiate pentru fiecare material reciclabil și se vor stabili termene de ridicare cu o firmă specializată în acest sens.

Concomitent cu amplasarea imobilelor propuse se amenajează întreaga parcelă care în prezent este sub-utilizată. Astfel, pe termen mediu și lung, prin redefinirea și reconfigurarea peisajului existent și a mediului vizual se poate identifica un impact pozitiv asupra întregii zone.

Pe perioada de funcționare, în condiții normale de funcționare, nu se va înregistra nici un impact negativ asupra solului, a aerului și a apei.

Diversitatea faunei și a florei este redusă pe amplasament, în consecință prin amenajarea spațiilor neconstruite perimetrice amenajărilor propuse sub forma de gazon respectiv ca spații plantate vor avea un caracter pozitiv asupra zonei, îmbunătățind starea actuală a terenului.

#### **Impactul asupra populației**

Va fi unul pozitiv, prin apariția unor noi locuri de muncă atât în perioada de execuție, cât și în perioada de funcționare.

#### **Impactul asupra sănătății umane**

Este ne semnificativ, imobilele propuse având funcțiunile de servicii și birouri (corp F) respectiv grădiniță (corp G); prin funcțiunea propusă, obiectivul propus nu afectează sănătatea populației.

Nu există impact asupra biodiversității, habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, pentru că terenul pe care se va amplasa obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu categoria de folosință curți –construcții și este localizat într-o zonă antropizată, unde nu există habitate naturale, flora și faună sălbatică.

#### **Impactul asupra solului și subsolului**

În perioada de execuție țin de înlăturarea stratului vegetal, deteriorarea profilului de sol și depozitarea necontrolată a deșeurilor și a materialelor de construcții. Se apreciază că impactul asupra solului și subsolului este ne semnificativ, de importanță medie, temporar.

#### **Impactul asupra folosințelor, bunurilor materiale**

Se estimează a fi negativ moderat pe termen scurt.

#### **Impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei.**

În apropierea amplasamentului nu există nici o apă de suprafață care să fie afectată de activitatea propusă. Prin proiect nu se prevede prelevarea de apă din surse subterane sau de suprafață din zona amplasamentului și nici excavări care să ducă la interceptarea pânzei freatice. Prin proiectul propus, nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nu va fi afectată secundar de alte activități dependente de aceasta resursă.

O sursă de impact potențială care poate determina modificările calitative ale apei în perioada de execuție este legată de poluarea cu impurități care îi alterează proprietățile fizice, chimice și biologice – ape pluviale impurificate din zona proiectului, ca urmare a desfășurării lucrărilor de construcții. Se estimează un impact negativ ne semnificativ, direct și secundar, pe termen scurt.

În perioada de funcționare, apa va fi folosită în scop menajer/igienico –sanitar prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa existentă în zonă.

În perioada de funcționare a obiectivului, nu se poate identifica un impact negativ asupra apei.

#### **Impactul asupra calității aerului.**

În perioada de construcție a obiectivului, sursele de poluare pot fi asociate emisiilor de la utilajele și autovehiculele implicate, care vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare. Regimul emisiilor este dependent de nivelul activității zilnice, putând varia semnificativ de la o zi la alta și de la o fază la alta a procesului de construcție.

În perioada de funcționare, sursa de poluare poate fi centrala pentru încălzirea apartamentelor. O singura centrala comuna pentru ambele corpuri de clădire situată în spațiul tehnic din subsol, prin utilizarea în proces a gazelor naturale; arderea gazelor naturale este mai puțin poluantă decât arderea de combustibili fosili.

Proiectul propus, prin natura și tipurile de emisii pe care le generează în cele doua faze, nu se constituie într-un factor de risc care poate fi evaluat la o scara atât de redusă și să fie cuantificabil pentru sănătatea populației din zonă.

Se estimează că impactul asupra factorului aer va fi moderat pe termen scurt.

#### **Impactul asupra climei.**

Atât în perioada execuției, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, funcționarea utilajelor de construcție, a mașinilor și autovehiculelor poate introduce în aer sau depune pe sol pulberi, produși de ardere și gaze de ardere care au diferite proprietăți și efecte. Impactul asupra climei depinde de calitatea combustibililor utilizați.

Se estimează un impact negativ nesemnificativ direct, pe termen scurt.

#### **Impactul asupra zgomotelor și vibrațiilor.**

Receptorii pentru zgomote și vibrații asociate executării proiectului sunt:

- personalul care executa lucrările;
- locuitorii zonei în care se executa lucrările.

Se estimează un impact negativ temporar pe perioada executării construcției.

#### **Impactul asupra peisajului și mediului vizual.**

În timpul realizării lucrărilor, peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor și a echipelor de muncitori și de organizarea de șantier. Se va înregistra un impact vizual negativ pe termen scurt, pe perioada de execuție a proiectului. Imaginea va fi cea a unui șantier clasic de construcții și se va menține pe toată perioada de execuție a proiectului. După ce se executa structura de rezistență, aceasta poate fi împrejmuțată perimetral cu folii speciale pentru a proteja vizual zonele limitrofe amplasamentului.

Un efect de modificare a peisajului actual îl va avea realizarea imobilelor propuse.

Din punct de vedere al impactului, se iau în considerare următoarele aspecte:

- nu se modifica elemente ale unui cadru natural, ci elemente ale unei zone urbane cu funcțiuni mixte, unui teritoriu urban cu caracter mixt, pe un teren cu categoria de folosință curți – construcții;

- nu se schimba funcțiunea zonei sau categoria de folosință a terenului;

- se modifica în sens pozitiv valoarea estetica actuala a peisajului existent prin construirea corpurilor de clădire propuse. Proiectul de față vine în sprijinul dezvoltării și restructurării unei foste zone industriale cu o structură dezordonată, ce poate fi considerată la momentul actual un minus pentru municipiu și pentru mediul înconjurător.

Impactul vizual se va înregistra la nivelul locuitorilor din zona, efectele vizuale variind în funcție de numărul și sensibilitatea receptorilor. Se apreciază că impactul va fi remarcat prin îmbunătățirea modului în care locuitorii din zona percep amplasamentul.

#### **Impactul asupra patrimoniului istoric și cultural.**

Nu este cazul, pentru ca în zona nu exista clădiri și obiective de patrimoniu istoric sau cultural.

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

Terenul studiat este situat în intravilan, cu categoria de folosință curți –construcții, fiind deja antropizat; terenul studiat nu este situat în situri NATURA 2000, iar investiția propusă nu afectează numărul populației, habitate sau specii.

Impactul asupra factorilor de mediu va fi punctual, pe perioada de realizare a proiectului.

În perioada de funcționare, se precizează că impactul va fi pozitiv, în condițiile exploatării și întreținerii corespunzătoare a obiectivului de investiție.

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Amplasarea imobilelor propuse va avea un caracter local și izolat, astfel neexistând un impact extins asupra zonei geografice.

Se estimează că impactul se va resimți la nivel local, în zona organizării de șantier.

- probabilitatea impactului;

În contextul respectării măsurilor prevăzute pentru diminuarea impactului asupra factorilor de mediu, dar și a avizelor emise pentru prezentul proiect, se va reduce probabilitatea producerii de evenimente care să determine un impact negativ asupra factorilor de mediu.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul este redus, temporar, limitat la perioada de realizare a proiectului, local, variabil și este reversibil.

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

Pe perioada construirii se vor aplica următoarele măsuri tehnice sau operaționale de evitare și reducere a impactului asupra mediului:

a) folosirea de utilaje de construcție moderne;

b) verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;

c) depozitarea temporară a deșeurilor de construcție (dacă este cazul) în locuri special amenajate;

d) executarea lucrărilor de construcții numai pe suprafața special destinată acestui lucru, fără a fi afectate alte suprafețe de teren;

e) materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Pe perioada de funcționare se vor face verificări periodice la toate instalațiile aferente pentru preîntâmpinarea oricăror situații care să producă un impact negativ asupra mediului.

- natura transfrontalieră a impactului.

Proiectul nu produce efecte transfrontaliere, distanța față de granițe fiind foarte mare.

**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.**

Pe perioada execuției construcțiilor se vor respecta normele pentru protecția mediului.

Constructorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor pe care o va raporta agenției de protecția mediului conform solicitărilor acesteia.

Dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construcției poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente organizării de șantier.

De asemenea, în cadrul organizării de șantier trebuie urmărită respectarea măsurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corectă a deșeurilor ;
- funcționarea corectă a utilajelor și mijloacelor de transport aferente, și efectuarea verificărilor periodice a acestora astfel încât acestea să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise;
- curățarea roților mijloacelor de transport la ieșirea din organizarea de șantier pentru a nu produce disconfort pe drumurile publice;
- în cazul depozitării temporare de materiale pulverulente, se va urmări ca acestea să fie acoperite pentru a nu fi împrăștiate prin acțiunea vântului;
- normele PS;
- restul măsurilor de protecție prezentate în cadrul prezentului Memoriu de prezentare.

În perioada de exploatare, prin natura funcțiunii sale nu se impun măsuri de monitorizare a factorilor de mediu pentru investiția ce urmează a fi realizată.

În timpul funcționării se vor ține evidențe referitoare la:

- gestionarea deșeurilor
- consumul / evacuarea de apă.

Pe perioada de funcționare se va avea în vedere menținerea în perfectă stare de funcționare a separatorului de hidrocarburi pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în apele subterane.

Pentru evitarea poluării aerului și a prevenirii emisiilor acustice poluante toate instalațiile și dotările vor fi menținute în perfectă stare de funcționare, efectuându-se toate verificările periodice necesare.

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

- 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).

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 2010/75/UE privind emisiile industriale (IED), a fost adoptată la 24 noiembrie 2010, publicată în Jurnalul Oficial la 17 decembrie 2010 și a intrat în vigoare la 6 ianuarie 2011. Directiva IED a fost transpusă la nivel național prin Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale.

Imobilele de tipul celor care fac obiectul prezentei documentații nu se încadrează în domeniul avut în vedere de prevederile legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale.

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

Imobilele de tipul celor care fac obiectul prezentei documentații nu se încadrează în domeniul avut în vedere de prevederile directivei.

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 pentru Apă a fost transpusă în legislația națională prin Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Implementarea proiectului se va face astfel încât să respecte prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, prin respectarea retragerii minime față de pâraul Nadăș, precum și realizarea unui management corect al apelor uzate în perioada de construcție sau funcționare precum și prevenirea scurgerilor de poluanți pe sol în timpul construcției și exploatații astfel încât să nu existe efecte negative asupra apelor subterane.

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-cadru 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa a fost transpusă în legislația națională prin Legea nr. 104/2011 care are ca scop protejarea sănătății umane și a mediului ca întreg prin reglementarea măsurilor destinate menținerii calității aerului înconjurător acolo unde aceasta corespunde obiectivelor pentru calitatea aerului înconjurător stabilite prin lege și îmbunătățirea acesteia în celelalte cazuri.

Implementarea proiectului se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 104/2001 astfel încât să nu existe surse de poluanți pentru aerul înconjurător.

Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive

Prin Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor s-a transpus Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind deșeurile și de abrogare anumitor directive, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 312 din 12 noiembrie 2008 și s-a abrogat Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de pe amplasament de către o firma specializată, în baza unui contract de salubritate.

- B.** Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat. Investiția propusă respectă în totalitate prevederile și reglementările documentației Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 54 din 2022.

**X.** Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
  - Organizarea de șantier se va realiza în totalitate în incinta proprie. Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular
  - Marcarea șantierului se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare
  - Marcarea imobilului se va realiza cu panou cf. Legea 10/1995 pe limita de proprietate. Se va face o împrejmuire care poate fi de organizare de șantier sau permanentă.
  - Lucrări de sistematizare verticală, săpături și sprijiniri
  - Se vor prevedea accese în incinta șantierului care vor fi marcate corespunzător
  - Se vor trasa construcțiile ce urmează a fi construite
  - Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza panou electric de organizare de șantier
  - Utilitățile de apă și canalizare se vor asigura prin bransamente la rețelele existente, în urma obținerii autorizației specifice
  - Pământul rezultat din săpătură se va depozita în interiorul ansamblului și se va folosi la umplutură
  - Betonul se va aduce din stații centralizate
  - Se vor folosi accesele existente la teren
  - Molozul se va încărca direct în mijlocul de transport și va fi transportat la locul indicat prin autorizația de construire
  - Nu se vor depozita materialele pe spațiile comune sau publice. Căile de circulație și evacuare vor fi păstrate libere pe toată perioada șantierului.
  - La ieșirea din șantier, se vor curăța roțile autovehiculelor și a altor utilaje, pentru a preveni transferul de molozi în afara amplasamentului pe drumurile publice. Rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor. Traseul vehiculelor grele este astfel considerat încât să nu fie nevoie de 2 rampe și să faciliteze fluidizarea traficului.
- localizarea organizării de șantier;

Toate barăcile, depozitele de materiale vor fi amplasate doar în interiorul terenului studiat.
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Amplasarea barăcilor de șantier, depozite materiale, pichet incendiu și wc ecologic nu necesită lucrări de infrastructură, iar rețelele edilitare, în vederea racordării imobilului propus, există în apropierea limitei de proprietate a terenului studiat.

Efectele asupra mediului în aria organizării de șantier decurg din:

  - ocuparea terenului
  - amenajarea platformelor
  - depozitarea deșeurilor.

Durata impactului este limitată, până la terminarea lucrărilor și dezafectarea organizării de șantier, urmată de refacerea terenului



- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

În aria organizării de șantier pot apărea emisii de poluanți de la motoarele autovehiculelor. Totodată se poate produce zgomot de la autovehicule și de la activități de depozitare, manevrare și reparații.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Se vor lua măsuri de verificare tehnică pentru a evita emisii mari datorate unor defecțiuni.

Depozitarea materialelor și depozitarea deșeurilor vor fi realizate astfel încât acestea să nu ajungă la sol și să nu fie sub influența precipitațiilor, pentru a evita infiltrațiile de poluanți în sol.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 36 de luni ca perioadă de derulare a lucrărilor se preconizează ca eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță reglementată fata de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

**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;

La finalul perioadei de construire vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea la folosința anterioară. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul imobilelor propuse terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul autorizat, proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale și spații verzi amenajate.

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;

În cazul unor situații de poluări accidentale vor fi luate imediat măsurile potrivite de prevenire, colectare sau înlăturare a surselor de poluare respectiv pentru a preveni extinderea acestora.

Constructorul va fi instruit cu privire la modul de răspuns în caz de accidente/avarii care pot provoca poluări. Se va dota organizarea de șantier cu materiale absorbante pentru situațiile accidentale de scurgeri de hidrocarburi. Instalațiile și echipamentele vor fi utilizate numai de către angajații special instruiți pentru a se preveni eventualele defecțiuni/avarii. Periodic se va face verificarea tehnica a echipamentelor și sistemelor existente pe amplasament.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

Nu sunt necesare lucrări de închidere, de dezafectare sau de demolare a instalațiilor.

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

În funcție de destinația viitoare a amplasamentului se vor putea stabili categoriile de lucrări necesare: fie aducerea amplasamentului la starea inițială prin reconstrucție ecologică, fie realizarea de noi obiective în acord cu destinația actuală a zonei.

**XII. Anexe - piese desenate:**

**1.** planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente); -Conform "Plan de încadrare în zonă" respectiv "Plan de situație" – anexate documentației.

**2.** schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire colectivă și funcțiuni terțiare, de administrarea afacerilor, turism, -nu se desfășoară activități care să necesite procese tehnologice.

**3.** schema-flux a gestionării deșeurilor;

Evacuarea deșeurilor se va realiza către platforma îngropată specială amenajată pentru colectarea gunoierului pe 4 fracții separate sau în punctul gospodăresc înglobat în tronsonul rezidențial conform plan de situație propus. Deșeurile sunt colectate selectiv în Europubele în funcție de categorie și apoi preluate de firme specializate pentru fiecare dintre categoriile respective.

**4.** alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

Nu au fost solicitate alte planșe suplimentare de către autoritatea publică pentru protecția mediului.

**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, memoriul va fi completat cu următoarele:

**a)** descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

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

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

**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;

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

**f)** alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Amplasamentul studiat nu se află în cadrul unor arii protejate sau a habitatelor naturale, în consecință nu intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 sau a Legii nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.



**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:

**1.** Localizarea proiectului:

- bazinul hidrografic;
- cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

**2.** Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.

**3.** Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Proiectul de față nu are impact negativ asupra pârâului Nadăș în vecinătatea căruia se realizează. Se vor respecta distanțele aprobate prin PUZ aprobat cu HCL nr 54/2022.

**XV.** Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2019 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.

**Proiectul de față nu prezintă un impact negativ asupra mediului înconjurător, din contră, vine în sprijinul dezvoltării și restructurării unei foste zone industriale cu o structură dezordonată, ce poate fi considerată la momentul actual un minus pentru municipiu și pentru mediul înconjurător.**

**Titular:**

**s.c. GEAINV s.a.**

**prin**

**Crișan Ramona Ioana**

**Proiectant general:**

**s.c. archdesign s.r.l.**

**arh. Victor MIHĂILESCU**

Semnătura și ștampila  
titularului

