

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

cf. LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018  
privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

### **I. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE ȘI DOTĂRI, ÎMPREJMUIRI, RACORDURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

#### **II. Titular:**

- denumire titular: TITAN PROJECT DEVELOPMENT S.R.L.;
- adresa titular: str. Drumul Gura Fagetului nr. 58-70, bl. 2, ap. 10, sector 3, Bucuresti;
- numărul de telefon: 0725360360

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

a) un rezumat al proiectului:

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei se afla in partea estica a localitatii Caciulati, jud. Ilfov, intravilan Caciulati, com. Moara Vlasiei, T 25, P 89, jud. Ilfov, identificat cu CF nr. 52012 Moara Vlasiei – OCPI Ilfov.

Conform PUG – RLU al comunei Moara Vlasiei, aprobat cu HCL nr. 24/30.09.1999, terenul este incadrat in UTR 6, Zona Mixta Zona M si Zona de locuit Zona L1b.

Prin investitia proppusa se vor construi 84 locuinte individuale dupa cum urmeaza: 82 locuinte individuale P+1E, si 2 cladiri izolate cu spatii comerciale/agrement/after-school la parter si cu locuire la etaj; fiecare lot de casa individuala va fi de minim 500mp.

b) justificarea necesității proiectului;

Prin propunerile din proiectul de fata se vor realiza obiectivele propuse de initiatori, si anume construirea unui complex de locuinte colective ce va avea urmari benefice comunei Moara Vlasiei prin transformarea zonei Lacului Cociovalistea.

c) valoarea investiției;

Suma de investitie este de **27.750.000,00** lei

d) perioada de implementare propusă;

Se estimeaza o perioada de implementare a proiectului de aproximativ 1 an de la demararea lucrarilor propriu-zise.

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

Plansele si planurile de situatie constituie anexe la prezentul memoriu.

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

Construcția se încadrează la **CATEGORIA „C” DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766 / 1997) și la **CLASA „III” DE IMPORTANTA** (conform codului de proiectare seismică P 100 / 1 – 2013). **GRAD II REZISTENȚA LA FOC** (conform P118/1999, risc mic de incendiu).

#### **Sistemul constructiv:**

La parter se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale având structură pe cadre din beton armat cu pereți exteriori din zidărie și termosistem compact.

#### **Închideri exterioare:**

##### **Pereții exteriori:**

- Zidărie exterioară cărămidă cu goluri verticale;
- Termoizolație polistiren expandat;
- Strat de poză armat;
- Tencuială decorativă de exterior.

**Ferestre** cu tâmplărie PVC / AL și geam termoizolant.

#### **Finisajele interioare:**

##### **Pereți**

- Pereți de compartimentare din: zidărie și gips carton cu structură metalică ușoară;
- Ghenele se vor plăca cu gips carton în 2 straturi, rezistent la umezeală.

##### **Pardoseli:**

- Șapă mortar ciment 10cm cu sistem de încălzire în pardoseală: - folie acoperitoare / polistiren extrudat
- Strat de fixare a stratului finit 1cm
- Strat finit conform indicațiilor din planșele de arhitectură
- Pardoseli din parchet lemn stratificat pentru zona parterului
- Pardoseli din plăci de gresie / piatră naturală în spațiile umede (băi) și la etaj

##### **Plafond:**

Plafond realizat din structură metalică ușoară și placaj de gips carton.

În spațiile umede se va folosi gips carton rezistent la umezeală, finisat cu vopsitorie lavabilă.

#### **Finisajele exterioare:**

Se vor respecta materialele, culorile, prescripțiile tehnice (indicate de producătorul sau furnizorul de sistem) indicate pentru închiderile exterioare în planșele de arhitectură și caietele de sarcini.

#### **Distribuție funcțională:**

- Parter: zona de zi compusă din bucatărie, camera de zi, grup sanitar, hol acces;
- Etaj: zona de noapte, dormitoare și baie;

### **Modul de asigurare a utilitatilor:**

#### **Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apa a complexului se va realiza prin intermediul unei gospodarii de ape prin care se permite obtinerea unui volum suficient de apa necesara pentru indeplinirea sarcinilor casnice. Se va amplasa in zona centrala a terenului studiat conform planului de situatie anexat, respectand distantele minime fata de fundatiile cladirilor invecinate, cu o pozitionare optima pentru intregul ansamblu de cladiri.

De asemenea ansamblul va fi dotat cu o retea de distributie a apei potabile ce va permite conectarea la viitoarea retea oraseneasca, gospodaria de apa urmand a fi dezafectata la momentul bransarii.

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Pentru preluarea apelor menajere se propune instalarea unei micro-statii de epurare, echipata corespunzator, pe latura nordica a terenului studiat, conform planului de situatie anexat. Apele menajere vor fi colectate prin intermediul unei retele dispuse de-a lungul circulatiilor carosabile, fiecare unitate de locuit beneficiind de un bazin de retentie vidanjabil conectat la aceasta retea.

Micro-statia de epurare va fi insotita de o statie de pompare care va permite redirectionarea apelor menajere purificate catre reseaua oraseneasca ce se va realiza ulterior, conform reactualizarii planului urbanistic general al comunei Moara Vlasiei in corelare cu strategia de dezvoltare urbana a ei.

#### **Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul:**

- nu este cazul.

#### **Asigurarea agentului termic:**

Se va asigura prin centrale proprii pe gaz, aferente fiecarei unitati locative, respectând legislația în vigoare.

#### **Alimentare energie electrica:**

Se va face dintr-o statie trafo propusa, amplasata pe latura sudica a terenului studiat, racordata la reseaua electrica existenta oraseneasca.

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

- terenul este liber de constructii. Nu sunt necesare lucrari de demolare.

### **V. Descrierea amplasării proiectului:**

- localizarea amplasamentului:

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei se afla loc. Caciulati, jud. Ilfov, intravilan Caciulati, com. Moara Vlasiei, T 25, P 89, jud. Ilfov;

- regim juridic: terenul este proprietate a TITAN PROJECT DEVELOPMENT S.R.L. conform contract de vanzare-cumparare;

- regim economic: in conformitate cu PUG – RLU al comunei Moara Vlasiei, aprobat cu HCL nr. 24/30.09.1999, terenul este incadrat in UTR 6, Zona Mixta Zona M si Zona de locuit Zona L1b;

- regim tehnic:

Vecinătăți:

- la N – Lacul Cociovalistea
- la V – proprietate privată
- la S – drum județean 101
- la E – proprietate privată

**Bilant teritorial si coeficienti urbanistici propusi:**

Suprafață teren – 58.928,00 mp

Suprafață construită totală – 6.719,65 mp

Suprafață alei/terase si platforme auto – 5.411,81 mp

Suprafata alei carosabile – 10.134,16 mp

Număr de locuri de parcare (dacă este cazul) 2 locuri aferente fiecarui lot;

Suprafață spații verzi – 36.662,38 mp (reprezentând 62% din suprafața terenului)

POT propus total– 18% (<30%) – valoarea POT este calculată incluzând toate zonele de terase acoperite la înălțime sub 3m, conform legii 350/2001 actualizată (considerându-se astfel o suprafață construită la sol de 105,55mp-151,19mp aferenta fiecarui lot de teren).

CUT propus total – 0.31 (<1,2)

Proiectul propus se încadrează sub valorile indicatorilor urbanistici reglementați ai zonei.

**POT existent = 0.00%**

**CUT existent = 0.00**

**POT propus total = 18%**

**CUT propus total = 0,31 < 1,2 maxim admis**

**Retrageri ale imobilului propus față de limitele de proprietate:**

- față de limita de N – 9,50 ml
- față de limita de E – 3,50 ml
- față de limita de S – 16,60 ml
- față de limita de V – 3,75 ml

- retrageri impuse de PUG – RLU al comunei Moara Vlășiei, aprobat cu HCL nr. 24/30.09.1999:

- zona de protecție 20m din ax drum județean DJ101
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24m pentru drumurile județene - conform OG 43/1997, art. 19, alin. (1)

- acces auto: accesul pietonal și auto se face pe latura sudică a terenului, din drumul județean DJ 101

- parcare autovehiculelor se va face pe două locuri din fața fiecarui lot, respectând prevederile ordinului 119/2014;

**Tabel de coordonate stereo 70**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	348137.457	590798.646	274.97
2	347878.378	590890.754	5.27
3	347876.624	590885.783	129.91
4	347838.533	590761.585	60.24
5	347817.168	590705.265	346.78
6	348147.498	590599.741	173.71
7	348138.762	590773.232	25.45
S = 58928 mp			

## **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:

- alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua orășenească de apă;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

b) protecția aerului:

În perioada lucrărilor de construire - montaj, principalele surse de poluare a aerului le reprezintă utilajele din sistemul operațional participant (buldozere, excavatoare, autocamioane de transport, etc.), echipate cu motoare termice, care, în urma arderii combustibilului lichid, evacuează gaze de ardere specifice, (gaze cu conținut de monoxid de carbon, oxizi de azot și sulf, particule în suspensie și compuși organici volatili metanici).

Impactul gazelor de ardere, provenite de la motoarele acestora, asupra aerului atmosferic, este practic nesemnificativ. Limitarea preventivă a emisiilor din autovehicule se face prin condițiile tehnice impuse la omologarea acestora și pe toată durata de utilizare a acestora, prin inspecțiile tehnice periodice obligatorii.

Activitățile desfășurate în cladire nu prezintă surse potențiale de poluare a aerului.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Măsurile pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor sunt necesare atât în etapa lucrărilor de construcție cât și în etapa de funcționare a obiectivului. Valoarea admisibilă a nivelului de zgomot exterior este stabilită prin STAS 10009. Pentru desfășurarea lucrărilor, executarea operațiilor de construcție sunt considerate principalele surse de zgomot. Izolarea împotriva socurilor și vibrațiilor provenite din funcționarea instalațiilor asigură limitarea acestora la valorile admisibile ale nivelului de zgomot.

În timpul realizării construcției, se pot reține ca surse de zgomot și de vibrații, mijloacele de transport; prin folosirea utilajelor mecanice nu există posibilități de depășire a limitelor de poluare fonică stabilite prin lege.

Se apreciază faptul că nivelul zgomotului și al vibrațiilor este nesemnificativ și nu va afecta negativ populația.

- nu se impun amenajări speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

- se vor respecta recomandările PUG-ului în vigoare

d) protecția împotriva radiațiilor:

Sursele de radiații:

**- nu este cazul**

Amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor:

**- nu este cazul**

e) protecția solului și a subsolului:

Factorul de mediu sol și subsol, este afectat în mod direct de activitatea de construire - montaj, prin scoaterea parțială /temporară din folosință, pe durata de realizare a acesteia (sapături, depozite de umpluturi).

Activitățile desfășurate nu prezintă surse potențiale de poluare a solului și subsolului.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;  
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

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

- în zona nu există obiective de interes public, respectiv investiții, monumente istorice și de arhitectură;

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

- deșeurile vor fi evacuate în pubele închise dispuse pe o platformă betonată, special amenajată și evacuate periodic de serviciul de salubritate. Accesul serviciilor de salubritate se va face pe calea de circulație existentă – drumul județean DJ101;

i) Nu se vor folosi, produce sau comercializa substanțe toxice și periculoase.

**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:**

- În prezent terenul este viran, împădurit, înierbat și cu arbuști. Pe amplasament nu există grupuri de plante sau animale cu structură genetică.

- Proiectul propus nu aduce nici un impact negativ asupra populației, sănătății umane, biodiversității, aerului și apelor.

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.

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

**-nu este cazul.**

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- Pentru executarea lucrarilor de construire si montaj constructorul isi va asigura organizarea de santier necesara lucrarilor, pe baza unui proiect propriu, in functie de distanta sediului de santier si de dotarile de care dispune, in cel mai scurt timp.

- Lucrarile propuse, depozitarea materialelor necesare precum si organizarea de santier se va desfasura numai in limitele terenului detinut de catre titular si nu vor afecta domeniul public.

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;

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

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

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

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);

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

3. schema-flux a gestionării deșeurilor;

4. alte piese desenate, stabilite de 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.; - Situl Natura 2000 Grădiștea – Căldărușani – Dridu nu se supune prevederilor OUG 57/2007 art 3, alin. 28 – cu modificările și completările ulterioare.

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

**Terenul studiat este situat la o distanță de 5,60km fata de aria de protecție NATURA 2000 ROSPA0044 GRĂDIȘTEA – CĂLDĂRUȘANI – DRIDU (Situl Natura 2000 Grădiștea – Căldărușani – Dridu nu se supune prevederilor OUG 57/2007 art 3, alin. 28 – cu modificările și completările ulterioare.)**

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

- **nu este cazul**

d) proiectul propus nu are legătură directă cu conservarea ariei naturale protejate de interes comunitar;

Lucrările propuse nu au un impact semnificativ, se vor lua toate măsurile necesare pentru un impact cât mai redus asupra elementelor naturale, în vederea asigurării habitatelor critice pentru hrănirea, reproducerea sau odihna speciilor.

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

Prin obiectivul ce urmează a fi executat nu se prevede un impact semnificativ negativ asupra florei și faunei din zona, deoarece:

- lucrările proiectate a fi realizate și exploatarea ulterioară a obiectivului propus nu vor afecta zona protejată. Astfel, se constată că integritatea sitului nu va fi afectată;
- complexul de habitate și specii faunistice pentru care aria naturală protejată a fost constituită nu va fi afectat în perioada de construcție obiectiv și nici pe perioada ulterioară;
- impactele identificate sunt nesemnificative, nu au ca rezultat modificarea statutului de conservare al speciilor/habitatelor de interes conservativ;
- obiectivul analizat este amplasat la mare distanță de aceste zone protejate astfel, se constată că integritatea sitului nu va fi afectată;
- nu sunt afectate mlaștini sau zone umede sau alte obiective

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

- **nu este cazul**

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

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.

- **nu este cazul**

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. .... privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III - XIV.

**- nu este cazul**

**Întocmit,**

**Aprilie 2022**

**arh. Alexandru-Valentin CRUCERU**

**Șef proiect,**

**arh. Vlad-Silviu BALOȘIN**

**S.C. METRIK ARCHITECTURE S.R.L.**