

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. DENUMIREA PROIECTULUI:

- **AMENAJARE DRUM INCINTA, REȚEA CANALIZARE, ILUMINAT EXTERIOR, PARCARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului:

**JUD. ILFOV, COMUNA SNAGOV, SAT TÂNCĂBEȘTI, NR. CAD. 113154, T 96, P 358, T19, P 573-581, 582, LOT 2**

- **CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE C1, C2, C3, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORD ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI – LOT 1**

Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului:

**JUD. ILFOV, COMUNA SNAGOV, SAT TÂNCĂBEȘTI, NR. CAD. 113268, T 96, P 358, T19, P 573-581, 582, LOT 1/1**

- **CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE C1, C2, C3, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORD ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI – LOT 1/2**

Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului:

**JUD. ILFOV, COMUNA SNAGOV, SAT TÂNCĂBEȘTI, NR. CAD. 113269, T 96, P 358, T19, P 573-581, 582, LOT 1/2**

- **CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE C1, C2, C3, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORD ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI – LOT 1/3**

Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului:

**JUD. ILFOV, COMUNA SNAGOV, SAT TÂNCĂBEȘTI, NR. CAD. 113270, T 96, P 358, T19, P 573-581, 582, LOT 1/3**

### II. TITULAR:

- numele: **S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.**

- adresa postala: Str. Berzei, nr.62, corp A, parter, camera 1, Sector 1, București

- numarul de telefon, de fax si adresa de e-mail, adresa paginii de internet: 0721050257

- numele persoanelor de contact: director/manager/administrator:

- responsabil pentru protectia mediului:

### III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE INTREGULUI PROIECT

#### a)un rezumat al proiectului:

Terenul intravilan în suprafață de 20 710 mp (NC 107302) , aflat în proprietatea S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.. Terenul se află pe malul lacului Snagov, este liber de construcții și se dezmembrează, conform act de dezmembrare nr.406 din 21.03.2022 :

- Lotul 1, NC 113 153, în suprafață de 4203 mp
- Lotul 2, **NC 113154**, în suprafață de 4295 mp (lotul pe care va fi drumul si retele ansamblului si care permite accesul la loturile 1 si 3)
- Lotul 3, NC 113 155 in suprafață de 12 212 mp

Terenul intravilan Lot 1, NC 113 153, aflat în proprietatea S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L., se dezmembrează, conform act de dezmembrare nr.776 din 06.05.2022 :

- Lotul 1, NC 113 268, în suprafață de 1394 mp
- Lotul 2, NC 113 269, în suprafață de 1419 mp
- Lotul 3, NC 113 270, în suprafață de 1390 mp

Accesul pentru aceste trei loturi se face de pe parcela **NC 113154**.

**Obiectul documentației:**

Pe parcela **NC 113154** se propune amenajarea drumului de incintă, rețeaua de canalizare, iluminat exterior, amenajare spațiu verde, trotuare, platforme și asigurarea utilităților necesare pentru loturile adiacente (NC 113155 și NC 113153) aflate în proprietatea IDEAL RESIDENCE DEVELOPER, unde se vor propune locuințe individuale.

Pentru loturile identificate prin numerele cadastrale **NC 113 268**, **NC 113 269**, **NC 113 270** se propune construirea a 3 clădiri individuale (C1, C2 și C3) cu destinația de locuințe unifamiliale, realizarea împrejuririi și amenajării terenului și asigurarea utilităților necesare pentru fiecare lot în parte.

**Teren NC 113154**

Vecinătăți teren **NC 113154** (cf. extras carte funciară anexat):

Vecinătăți teren (cf. Plan de Situație sc. 1:500 anexat):

- La S-V – terenul are deschidere de 3.21 ml+33 ml+8 ml+20.40 ml+27.50ml+28.57ml+8ml spre lot 3 NC 113155; 52.37 ml spre lot 1 NC 113153;
- La N-E – terenul are deschidere de 10.09 ml+8.73 ml+2.83 ml+ 4.59 ml+6.59ml+2.55 ml către Str. Bisericii; 89.64 ml către teren proprietate privată Nc 1786/1;
- La N-V – terenul are deschidere de 64 ml+18.39 ml+5 ml+105.78 ml spre lot3 NC 113155;15.05 ml+68.79 ml+25.85 ml spre lot 1 113153;
- La S-E – terenul are deschidere de 66.43 ml+5.51 ml spre Lacul Snagov ; 120 ml+ 87.71 ml spre lot 3 NC 113 155; 22.04 ml spre lot 1 NC 113 153;

**Investiția va avea următoarele caracteristici:**

- **Suprafață teren = 4295 mp;**
- **Număr de construcții = 0;**
- **POT = 0 %**
- **CUT = 0**
  
- **Bilanț teren :**
  - Suprafață spații verzi = 1022.64 mp (23.80%)
  - Suprafață circulații carosabile = 2313.52 mp (53.87%)
  - Suprafață circulații pietonale = 903.64 mp (21.04%)
  - Suprafață platforme = 30.50 mp (0.71%)
  - Suprafață împrejurire existentă = 24.70 mp (0.58%)

Accesul mașinilor și al pietonilor se va face din Strada Bisericii (conform extrasului CF de informare anexat).

**Teren NC 113 268**

Vecinătăți teren (cf. Plan de Situație sc. 1:500 anexat):

- La S-V – terenul are deschidere de 81.23 m (47.47m+19.09m+14.67m) către terenuri proprietate privată NC 412 și NC 833;
- La N-V – terenul are deschidere de 18.54 m către Str. Bisericii;
- La N-E – terenul are deschidere de 70.74 m, din care 18.41 m către teren proprietate privată, NC 113269 și 52.52 m către drum privat NC 113154;
- La S-E – terenul are deschidere de 18.76 m, din care 3.73 m către teren proprietate privată NC 113155 și 15.03 m către drum privat NC 113154.

**Investiția va avea următoarele caracteristici:**

- **Suprafață teren = 1394mp;**
  
- **Număr de construcții = 3 (C1, C2 și C3);**
- **Regim de înălțime = P+1E;**

- H cornișă = 7.60 m fata de C.T.N. (din 10.00 m maxim permis)
- H maxim = 7.60 m fata de C.T.N.
- **Suprafață construită (proiecție) cu terase acoperite= 99.12 mp x 3 = 297.36 mp;**
- Suprafață construită parter cu terase = 104.58 mp x 3 = 313.74 mp ;
- Suprafață construită desfașurată fără terase/balc.= 175.44 mp x 3 = 526.32 mp;
- **S. construită desfașurată cu terase și balcoane acoperite = 190.86 mp x 3 = 572.58 mp;**
- **POT = S. Construită (proiecție) / S. teren x 100 = 297.36 mp / 1394 mp x 100 = 21.3%**
- **CUT = S.C.D. cu terase si balcoane acoperite / S. teren = 572.58 mp / 1394 mp = 0.41**
- Număr de locuri de parcare pe teren = 6
- **Bilanț teren :**
  - Suprafață spații verzi = 263.45mp + 265.29mp + 253.03mp = 781.77 mp (56.08%)
  - Suprafață construită la sol parter = 89.34mp x 3 = 268.02 mp (19.23%)
  - Suprafață terase parter și accesuri = 25.85mp x 3 = 77.55 mp (5.56%)
  - Suprafață circulații carosabile/parcări = 25.00mp x 3 = 75.00 mp (5.38%)
  - Suprafață pietonale = 44.62mp + 44.62mp + 55.25mp = 144.49 mp (10.37%)
  - Suprafață împrejmuire existentă = 19.85 mp (1.42%)
  - Suprafață împrejmuire propusă = 27.32 mp (1.96%)

Accesul mașinilor și al pietonilor se va face din drumul privat de acces, IE 113154 (conform extrasului CF de informare anexat).

Fiecare locuință va fi deservită de câte 2 locuri de parcare, însumând un total de 6 locuri de parcare pe teren.

### **Teren NC 113 269**

Vecinătăți teren (cf. Plan de Situație sc. 1:500 anexat):

- La S-V – terenul are deschidere de 18.41 m către teren proprietate privată NC 113268, de 5.98 m către drum privat NC 113154 și de 29.50 m către teren proprietate privată NC 113270;
- La N-V – terenul are deschidere de 41.63 m (20.36 m + 16.11 m + 5.16 m) + 6.81 m către drum str. Bisericii;
- La N-E – terenul are deschidere de 4.68 m + 2.46 m + 31.20 m + 2.91 m către str. Bisericii;
- La S-E – terenul are deschidere de 28.85 m către drum privat NC 113154, de 16.25 m către teren proprietate privată NC 113270 și de 17.18 m către drum privat NC 113154.

### **Investitia va avea următoarele caracteristici:**

- **Suprafață teren = 1419mp;**
- **Număr de construcții = 3 (C1, C2 și C3);**
- Regim de înălțime = P+1E;
- H cornișă = 7.90 m fata de C.T.N. (din 10.00 m maxim permis)
- H maxim = 7.90 m fata de C.T.N.
- **Suprafață construită (proiecție) cu terase acoperite = 99.12 mp x 2 + 112.64 mp = 310.88 mp;**
- Suprafață construită parter cu terase = 104.58 mp x 2 + 116.70 mp = 325.86 mp ;
- Suprafață construită desfașurată fără terase/balc = 175.44 mp x 2 + 203.92 mp = 554.80 mp ;
- **S. construită desfașurată cu terase și balcoane acoperite=190.86mp x 2 + 218.56mp = 600.28mp;**
- **POT = S. Construită (proiecție) / S. teren x 100 = 310.88 mp / 1419 mp x 100 = 21.9%**
- **CUT = S.C.D. cu terase si balcoane acoperite / S. teren = 600.28 mp / 1419 mp = 0.42**

- Număr de locuri de parcare pe teren = 6
- **Bilanț teren :**
  - Suprafață spații verzi = 265.57mp + 248.20mp + 254.94mp = 768.71 mp (54.17%)
  - Suprafață construită la sol parter = 89.34mp x 2 + 98.00mp = 276.68 mp (19.50%)
  - Suprafață terase parter și accesuri = 25.85mp x 2 + 29.34mp = 81.04 mp (5.71%)
  - Suprafață circulații carosabile/parcări = 25.00mp x 2 + 40.00mp = 90.00 mp (6.34%)
  - Suprafață pietonale = 58.07mp + 62.03mp + 46.69mp = 166.79 mp (11.75%)
  - Suprafață împrejmuire existentă = 17.97 mp (1.27%)
  - Suprafață împrejmuire propusă = 17.81 mp (1.26%)

Accesul mașinilor și al pietonilor se va face din drumul privat de acces, IE 113154 (conform extrasului CF de informare anexat).

Fiecare locuință va fi deservită de câte 2 locuri de parcare, însumând un total de 6 locuri de parcare pe teren.

### **Teren NC 113 270**

Vecinătăți teren (cf. Plan de Situație sc. 1:500 anexat):

- La S-V – terenul are deschidere de 28.78 m către drum privat NC 113154;
- La N-V – terenul are deschidere de 38.29 m din care 16.25 m către teren proprietate privată NC 113269 și de 22.04 m către drum privat NC 113154;
- La N-E – terenul are deschidere de 29.50 m către teren proprietate privată, NC 113269;
- La S-E – terenul are deschidere de 51.61 m către drum privat NC 113154.

### **Investiția va avea următoarele caracteristici:**

- **Suprafață teren = 1390mp;**
- **Număr de construcții = 3 (C1, C2 și C3);**
- Regim de înălțime = P+1E;
- H cornișă = 7.90 m fata de C.T.N. (din 10.00 m maxim permis)
- H maxim = 7.90 m fata de C.T.N.
- **Suprafață construită (proiecție) cu terase acoperite = 112.64 mp x 3 = 337.92 mp;**
- Suprafață construită parter cu terase = 116.70 mp x 3 = 350.10 mp
- Suprafață construită desfașurată fără terase/balc. = 203.92 mp x 3 = 611.76 mp;
- **S. construită desfașurată cu terase și balcoane acoperite = 218.56 mp x 3 = 655.68 mp;**
- **POT = S. Construită (proiecție) / S. teren x 100 = 337.92 mp / 1390 mp x 100 = 24.3%**
- **CUT = S.C.D. cu terase si balcoane acoperite / S. teren = 655.68 mp / 1390 mp = 0.47**

- Număr de locuri de parcare pe teren = 6

- **Bilanț teren :**
  - Suprafață spații verzi = 243.21 mp + 252.86 mp + 249.95 mp = 746.02 mp (53.67%)
  - Suprafață construită la sol parter = 98 mp x 3 = 294.00 mp (21.15%)
  - Suprafață terase parter și accesuri = 29.34 mp x 3 = 88.02 mp (6.33%)
  - Suprafață circulații carosabile/parcări = 25.00 mp x 3 = 75.00 mp (5.40%)
  - Suprafață pietonale = 49.20 mp + 46.68 mp + 46.68 mp = 142.56 mp (10.26%)
  - Suprafață împrejmuire propusă = 44.40 mp (3.19%)

Accesul mașinilor și al pietonilor se va face din drumul privat de acces, IE 113154 (conform extrasului CF de informare anexat).

Fiecare locuință va fi deservită de câte 2 locuri de parcare, însumând un total de 6 locuri de parcare pe teren.

## b) justificarea necesitatii proiectului

În urma pandemiei recente, a crescut cererea de locuințe individuale, aceasta fiind în prezent mai mare decât oferta. Zona în care se dorește realizarea investiției se află pe malul lacului Snagov, are potențial de dezvoltare și prin pitorescul locației.

Terenurile au fost scoase din circuitul arabil, intravilan, pentru a putea dezvolta investiția propusă de beneficiar, care vine în întâmpinarea acestui aspect.

Se propune într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare construirea unui ansamblu cu destinația de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E.

## c) valoarea investiției

Valoarea estimată a investiției :

|           |           |                         |
|-----------|-----------|-------------------------|
| • Lot 2   | NC 113154 | <b>1,606,452.08 RON</b> |
| • Lot 1/1 | NC 113268 | <b>638,619.64 RON</b>   |
| • Lot 1/2 | NC 113269 | <b>663,670.39 RON</b>   |
| • Lot 1/3 | NC 113268 | <b>728,310.66 RON</b>   |

## d) perioada de implementare propusă

12 luni de la obținerea autorizației de construire

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

Investiția se va realiza conform planurilor de situație 1/500 anexate documentației.

### • Retrageri propuse:

Amplasarea clădirilor pe teren conform următoarelor retrageri:

- se respectă aliniamentul specific străzii, dacă este cazul;
- retras față de limitele laterale cu minim 2.00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă (retragerea față de una din limite va fi de minim 3.00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate);

Împrejmuirea:

- spre stradă - gard transparent, de 1.80 m înălțime, din care 0.60 m soclu opac, și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spre limitele laterale și posterioare - gard opac, de maxim 2.00 m înălțime.

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

### Tipul clădirilor:

Construcții locuințe individuale

Categoria „D” (redușă) de importanță cf. Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 766/1997

Clasa de importanță a construcției – III conform cf. Normativ P100-1/2013.

### Accese:

Accesul pe terenuri se va realiza pe latura de Nord-Est, dinspre stradă (drum privat NC 113154).

Accesul pe drumul privat NC 113154 se va face din Strada Bisericii. Accesul va fi de tip intrare/ ieșire ( dublu-sens) și va avea un racord circular la drumul public. Accesul va fi poziționat pe latura de Nord- Est a parcelei.

Circulația de pe Strada Bisericii este în dublu sens și nu se modifică.

#### Amenajare teren:

Pe suprafața de teren **NC 113154** care urmează a fi amenajat s-a prevăzut un drum cu dublu sens, cu lățime de 6 m și alei carosabile cu un sens cu lățime de 4 m, cu strat de uzură acoperire asfaltică. Trotuarele au lățime de 1m și îmbrăcăminte asfaltică. Accesul la parcarile private ( din curțile locuințelor) se face peste trotuar.

Suprafețele libere se vor amenaja ca spații verzi, cu gazon, conform planurilor de situație anexate documentației. Se vor planta un număr 1 arbore la 100 mp și minim un arboare la fiecare 4 locuri de parcare conform PUG Comuna Snagov.

#### Funcțiuni:

Se vor construi câte 3 imobile individuale, cu funcțiunea de locuință unifamilială pe parcelele **113 268, 113 269, 113 270** .

Încăperile locuințelor unifamiliale vor fi distribuite pe un regim de înălțime P+1E și vor fi conformate și dimensionate în acord cu prevederile din Legea locuinței nr.114/1996, actualizată în 2021. Accesul pe teren se va realiza dinspre stradă (drum privat NC 113154). Casele vor funcționa separat, fiecare dispunând de câte un acces individual la parter și câte o scară interioară de acces la etaj.

Sistemul constructiv ales pentru construcțiile propuse va fi: fundații de tip grinzi continue din beton armat, stâlpi, grinzi și închidere în terasă.

Finisaje exterioare vor fi executate la cea mai bună calitate, conform cerințelor beneficiarului.

#### La exteriorul clădirii:

- Termosistem cu tencuială decorativă de exterior, clasa de reacție la foc B-s2, d0. Se bordează cu fâșii orizontale continue de material termoizolant cu clasa de reacție la foc A1 sau A2-s1, d0 dispuse în dreptul tuturor planșelor clădirilor, cu lățimea de minim 0.50m și cu aceeași grosime cu a materialului termoizolant utilizat la termoizolarea fațadei. Pe anumite zone vor fi placări cu cărămida aparentă tip klinker.
- Tâmplăriile exterioare vor fi din PVC cu geam termopan cu rupere de punte termică;
- Scările de acces, balcoane, terase – piatră naturală sau plăci ceramice antiderapante de exterior;

#### La interiorul clădirii:

Pardoselile vor fi executate îngrijit și cu atenție la specificul spațiilor aferente:

- piatră naturală sau plăci ceramice antiderapante la interior
- pardoseli din lemn

La interior finisajele se vor executa la nivel de tencuieli și șape (fără parchet, gresie, faianță, vopsitorii lavabile și tâmplărie);

#### Conformarea la cerințele nZEB:

Clădirile propuse intră sub incidența legii nr. 101/2020 privind modificarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Pentru îndeplinirea cerințelor legate de necesarul maxim de energie primară, al nivelului maxim admis al emisiilor de CO<sub>2</sub> aferente proceselor funcționale ale clădirii, precum și pentru asigurarea procentului minim de 30% energie din surse regenerabile se vor adopta măsurile din studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată.

Gestionarea deșeurilor: Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta în europubele, pe platforme special amenajate pe terenul **NC 113154**. Platformele vor fi prevăzute cu punct de apă și sifon de pardoseală racordat la canalizare. Deșeurile vor fi colectate periodic în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

Materialele re folosibile (pet-uri, sticlă, hârtie-carton, textile, metal) se vor colecta separat și se vor preda periodic în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

Clădirile propuse vor fi utilizate cu toate instalațiile necesare unei bune funcționări și vor fi racordate la rețelele propuse pe terenul cu drumul de incintă, **NC 113154** :

**Alimentarea cu apă potabilă**: sursa de alimentare cu apă rece o constituie puțul forat amplasat lângă drum, într-o cameră special amenajată. Gospodăria de apă potabilă este amplasată în exterior într-o încăpăre subterană comună cu puțul forat. Racordarea spre clădirile propuse se va face prin intermediul unei conducte tip PEHD D110;

Debitul de calcul necesar pentru instalația de alimentare cu apă a consumatorilor menajeri este de 1.18l/s, asigurat de un instalația de put forat cu hidofor.

Debitul de calcul necesar pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu (hidranti exteriori) este de 0.63 l/s, asigurat de pompa put forat în 24 ore.

Cabina unui put forat este alcătuită din captare și distribuție. Necesarul de apă ce trebuie captat pentru asigurarea alimentării tuturor consumatorilor este de 1.81 l/s.

Putul forat este dimensionat ținând cont ca parametrii debit și presiune necesari consumului mediu zilnic de apă rece, la consumatorii menajeri finali sunt asigurați de gospodărie proprie de apă potabilă.

Gospodăria de apă potabilă este amplasată în exterior într-o încăpăre subterană comună cu puțul forat și este alcătuită din:

- 1 rezervor tampon din beton subteran cu volumul de 80 mc comun cu rezerva de incendiu pentru hidranti exteriori

- 1 vas de expansiune capacitate 1000l;

- 1 grup de pompare apă rece pentru consum menajer și hidranti exteriori cu următoarele caracteristici:  $Q= 10.0\text{l/s}$ ,  $H_p= 40\text{mCA}$ .

**Apele uzate menajere** : se evacuează către bazinele vidanjabile ale fiecărei case. Coloanele de canalizare menajere se vor colecta prin conducte de canalizare orizontale din PVC-KG montate sub placa de la parterul clădirilor. De aici vor fi evacuate pe cel mai scurt traseu spre caminele de canalizare. După colectare apele menajere în caminele de canalizare vor fi preluate de un bazin vidanabil pentru fiecare casă.

Pentru viitoarea conectare la **rețeaua publică** de canalizare menajeră s-a prevăzut o rețea exterioară până la punctul de racord la aceasta.

Căminele de vizitare vor fi de tip prefabricat din beton/polietilena, amplasate la intersecții, în aliniament și la racordul instalațiilor interioare, fiind executate conform STAS 2448-82 .

**Apele meteorice** de pe suprafața clădirii vor fi colectate prin intermediul unui sistem de preluare a acestora și se vor deversa la nivelul terenului. Preluarea apei pluviale de pe suprafețe betonate (drumuri), din incinta obiectivului se realizează cu ajutorul gurilor de scurgere. Rețeaua de canalizare pluvială se va descarca într-un separator de hidrocarburi de 30l/s, fiind apoi deversate în emisarul natural.

Apele tratate trecute prin separator îndeplinesc condițiile de calitate prevăzute în normele NTPA-001/97 ("Normativul privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor evacuate în resursele de apă"). Concentrația maximă de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

Instalația este prevăzută la intrarea apei cu un decantor de nămol, urmat de separatorul cu filtru coalescent și evacuarea prevăzută cu un obturator automat cu flotor. Filtru coalescent este format dintr-un material lamelar care se află în camera coalescentă.

**Alimentarea cu energie electrică** 230V și fibra optică :

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin Postul de Transformare nou propus, amplasat la limita de proprietate a terenului NC 113154. De la Postul de Transformare se vor realiza trasee individuale, cu cabluri armate de tip CYABY îngropate la adâncimea de minim

0.8m, pana la limita de proprietate a fiecarei locuinte. Soluția finală va fi stabilită de către firma autorizata de distribuție cu energie electrică.

Drumurile vor fi prevazute si cu cabluri de tip fibra optica , montate in tuburi PVC in santuri, la adancimea minima de 0.8m. Intermediar, pe traseele nou executate, vor fi montate si camine de tragere , la distante de 50m intre ele si la intersectii.

Toate traseele de cabluri ce vor trece pe sub carosabil vor fi protejate in tuburi gofrate. Toate traseele vor fi prevazute cu folie de avertizare.

Pentru realizarea iluminatului exterior al obiectivului se impune realizarea unui iluminat exterior in concordanta cu fatada cladirilor si stilul de amenajare al spatiului verde. Fiecare stalp de iluminat va fi prevazut cu priza de pamant artificiala. Aprinderea sistemului de iluminat se va realiza de la un programator automat montat in carcasa tabloului electric.

#### Alimentarea cu gaze naturale

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

Nu este cazul, nu sunt necesare lucrări de demolare.

#### **V. Descrierea amplasarii proiectului:**

- distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001, cu completarile ulterioare:

Investitia nu intra sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo 25.02.1991, cu ratificarile si completarile ulterioare.

- localizarea amplasamentului in raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizata, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004, cu modificarile ulterioare, si Repertoriului arheologic national prevazut de Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: nu este cazul, investitia nu este amplasata in aria de influenta unor situri arheologice sau a unor monumente istorice.

- harti, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale, si alte informatii privind folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia: politici de zonare si de folosire a terenului; arealele sensibile: nu este cazul





\* contur negru - terenul identificat cu NC 107302, în suprafață de 20 710 mp

Conform P.U.G.-ul comunei Snagov aprobat cu H.C.L. nr.29/2005 prelungit cu H.C.L. nr.37/05.06.2015 și H.C.L. nr.28/05.06.2020, terenurile identificat prin documentație cadastrală nr. 1113268, 113269, 113270, 113154 face parte din subzona L1a – subzonă locuințe individuale și va respecta următoarele prevederi:

- **P.O.T. maxim = 30%;**
- **C.U.T. maxim = 1 ADC/mp teren;**

**Rh maxim: P+2E; 10m la cornișă**

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub forma de vector în format digital cu referința geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970: s-a anexat documentației ridicarea topografică cu coordonatele în sistem Stereo 1970.

- detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luată în considerare: nu este cazul.

## **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:**

Pe perioada execuției, lucrările de săpături reprezintă surse de poluare cu particule de mici dimensiuni.

De asemenea se vor genera emisii ale unor poluanți gazoși și de particule datorită traficului autovehiculelor reale în timpul execuției lucrării. Toate acestea vor fi spălate de precipitații și depozitate pe sol unde prin intermediul apelor pluviale pot ajunge în apele pluviale din zonă. Se apreciază că emisiile de substanțe poluante provenite de la traficul rutier specific șantierului de la manipularea și punerea în operă a materialelor care ar putea ajunge direct sau indirect în apele subterane nu vor determina o creștere semnificativă a poluării apelor subterane. Impactul asupra ecosistemelor acvatice va fi redus deoarece volumul de lucrări cu potențial de impact este foarte

mic. Posibilitatea de poluare a stratului freatic este apreciată ca va fi ne semnificativă deoarece pe amplasament nu se stocheaza hidrocarburi sau carburanti. Spălarea autovehiculelor se va face doar in locuri special amenajate.

In timpul santierului nu se vor produce ape uzate sau menajere, pe parcursul execuției lucrărilor fiind folosite toaleta ecologice care se vor curăța și goli de către o firma specializată.

#### **Alimentarea cu apa potabila (conform memoriu de specialitate)**

Sursa de alimentare cu apă rece o constituie **puțul forat** amplasat în exterior într-o cameră special amenajată. Racordarea instalației de alimentare cu apă a consumatorilor la hidrofor se va face prin intermediul unei conducte tip PEHD D110, care va alimenta casele și a rezervei intangibile de apă pentru stingerea cu hidranți exteriori.

Debitul de calcul necesar pentru instalația de alimentare cu apă a consumatorilor menajeri este de 1.18l/s, asigurat de instalația de puț forat cu hidrofor.

Debitul de calcul necesar pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu (hidranți exteriori) este de 0.63 l/s, asigurat de pompa puț forat în 24 ore.

Cabina unui puț forat este alcatuită din captare și distribuție.

Captarea o constituie un puț forat amplasat pe terenul NC 113154. Necesarul de apă ce trebuie captat pentru asigurarea alimentarii tuturor consumatorilor este de 1.81 l/s.

Dupa executarea forajului de explorare – exploatare, stabilirea nivelului hidrostatic, nivelului hidrodinamic si a debitului optim de exploatare se vor stabili caracteristicile pompei de put.

Forajul de alimentare cu apă se va executa în conformitate cu proiectul tehnic elaborat de către o firmă de specialitate.

Dupa executie se vor efectua pompări experimentale pe minim trei trepte de debit pentru stabilirea parametrilor hidrogeologici reali ai acviferului captat (debit optim de exploatare, debit maxim admis denivelari corespunzatoare, raze de influenta, nivel hidrostatic, nivel hidrodinamic, etc).

Puțul forat este dimensionat tinand cont ca parametrii debit si presiune necesari necesarului mediu zilnic de apa rece, la consumatorii menajeri finali sunt asigurati de gospodarie proprie de apa potabila.

#### **Gospodărie de apă potabilă**

Gospodăria de apa potabila este amplasata in exterior intr-o incapere subterana comuna cu putul forat si este alcatuita din:

- 1 rezervoar tampon din beton subteran cu volumul de 80 mc comun cu rezerva de incendiu pentru hidranti exteriori
- 1 vas de expansiune capacitate 1000l;
- 1 grup de pompare apa rece pentru consum menajer si hidranti exteriori cu urmatoarele caracteristici: Q= 10.0l/s, Hp= 40mCA.

#### **Instalatia exterioara de canalizare menajera**

Instalatia exterioara de canalizare menajera va fi tratata in mod separativ fata de retea exteriora de canalizare pluviala in incinta cladirii.

Coloanele de canalizare menajera se vor colecta prin conducte de canalizare orizontale din PVC-KG montate sub placa de la parterul cladirilor. De aici vor fi evacuate pe cel mai scurt traseu spre caminele de canalizare. Dupa colectare apele menajere in caminele de canalizare vor fi preluate de un bazin vidanabil pentru fiecare casa.

Pentru viitoarea conectare la retea publica de canalizare menajera sa prevazut o retea exteriora pana la punctul de racord la aceasta.

Pentru asigurarea unui montaj corect, retea de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,80 m pe un strat de nisip de 10 cm sub adancimea de inghet si acoperita peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor și căminelor de vizitare aferente unui tronson de canalizare, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă. După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa

umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

Căminele de vizitare vor fi de tip prefabricat din beton/polietilena, amplasate la intersecții, în aliniament și la recordul instalațiilor interioare, fiind executate conform STAS 2448-82 .

### **Instalația exterioară de canalizare pluvială**

Apele meteorice de pe învelitoarea imobilului sunt colectate prin intermediul sistem de preluare a acestora și se vor deversa la nivelul terenului.

### **Instalația interioară de canalizare pluvială posibil infestată cu hidrocarburi**

Preluarea apei pluviale de pe suprafețe betonate (drumuri), din incinta obiectivului se realizează cu ajutorul gurilor de scurgere. Rețeaua de canalizare pluvială se va descarca într-un separator de hidrocarburi de 30l/s, fiind apoi deversate în emisarul natural.

Apele tratate trecute prin separator îndeplinesc condițiile de calitate prevăzute în normele NTPA-001/97 ("Normativul privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor evacuate în resursele de apă"). Concentrația maximă de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

Instalația este prevăzută la intrarea apei cu un decantor de nămol, urmat de separatorul cu filtru coalescent și evacuarea prevăzută cu un obturator automat cu flotor. Filtru coalescent este format dintr-un material lamelar care se află în camera coalescentă..

#### **b) protecția aerului:**

Prin activitățile desfășurate nu se produc noxe care ar putea polua atmosfera.

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

Se va evita pe cât posibil perturbarea vecinătăților, se asigură un impact minim asupra vecinătăților, cu respectarea normelor în vigoare și asigurarea unui nivel de zgomot minim.

Toate lucrările de construcție și de amenajare a terenului se vor efectua în timpul zilei.

Activitățile desfășurate în imobil nu reprezintă surse de vibrații.

#### **d) protecția împotriva radiațiilor:**

Activitățile desfășurate nu reprezintă surse de radiații.

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

Activitățile desfășurate nu reprezintă surse de poluare a solului.

S-a prevăzut un separator de hidrocarburi pentru apele pluviale colectate de pe platforma carosabilă și parcare. De asemenea este asigurată separarea spațiilor verzi de zonele carosabile și aleile pietonale cu borduri înalte îngropate în teren.

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

Nu este cazul.

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

Imobilul propus este situat în intravilanul Comunei Snagov și respectă retragerile impuse prin documentația de urbanism aprobată.

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

Deșeurile rezultate din execuție vor fi selectate diferențiat și preluate prin contract de către firme specializate. Deșeurile care pot fi reciclate vor fi selectate și colectate separat. În timpul execuției se vor folosi tehnologii care să producă cât mai puține deșuri – de ex. cofraje reutilizabile.

Deșeurile rezultate în urma activității desfășurate după finalizarea investiției:

- toate deșeurile rezultate vor fi colectate separat și depozitate în europubele amplasate pe platforme special amenajate, pe lângă drumul privat. Platformele vor fi dotate cu punct de apă și sifon de pardoseală, pentru a putea fi igienizate periodic. Deșeurile vor fi predate către o firmă de salubritate specializată.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul, în activitatea desfășurată nu se utilizează substanțe toxice sau 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:**

- 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, fosforilor, 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):

În execuție și în exploatare se vor respecta toate prevederile normelor legale în vigoare referitoare la protecția mediului și a sănătății populației pentru a diminua la minim impactul generat de investiție.

**VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:** nu este cazul având în vedere că investiția propusă nu generează poluanți, noxe, radiații etc.

**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

Nu este cazul.

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

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele terenului deținut de titular și nu vor afecta domeniul public. Se vor amenaja baracamente și echipamente provizorii necesare executării lucrărilor, după cum urmează:

- Platforma spălat roți utilaje
- Magazie
- Birouri
- Container pentru deseuri
- Tomberoane gunoi
- Platforma bene
- Toaleta ecologică
- Cabina de pază
- Platforma depozitare materiale construcție
- Platforma de lucru
- Avizier panou lucrări
- Tablou distribuție
- Punct prevenire incendiu

Se vor lua măsurile de securitate la incendiu necesare unui șantier, iar alimentarea cu energie electrică și alimentarea apă provizorie se vor realiza de la rețelele locale pentru organizarea de șantier.

Organizarea de șantier nu are impact asupra mediului, nefiind folosite decât tehnologii sau procedee de construcție uzuale. Șantierul nu va genera poluanți, noxe, radiații, din acest motiv nefiind necesare instalații pentru reținerea acestora și nici măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Pe toată durata lucrărilor de execuție antreprenorul este obligat să ia toate măsurile necesare pentru eliminarea factorilor de disconfort și să respecte legislația în vigoare.

Pentru protectia mediului se vor lua urmatoarele masuri:

- toate autovehiculele care ies din amplasament vor fi spalate pe roti inainte de iesire;
- toate materialele pulverulente vor fi stropite in timpul punerii in opera pentru a nu degaja praf.

**XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile**

Nu este cazul.

**XII. Anexe -piese desenate:**

1. plan de incadrare in zona 1/2000, plan de situatie 1/500.

**XIII. Proiectul nu intră sub incidenta prevederilor art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei sălbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.**

**XIV. Proiectul nu se realizează pe apă sau in leqătură cu apele.**

Intocmit,

Arh. Diana Nechitoaia

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

