

# MEMORIU TEHNIC

## MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE-PUZ

### I) Denumirea proiectului:

“Dezmembrare teren in 7 loturi”

### II) intravilan Amplasament:

str. Stejarului , nr. 10, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

### III) Titular

- Numele beneficiarului:

SC PALACE SRL repr. GHETU PANA DIANA

- Adresa postala: com. Fratesti, sat Remus, județul Giurgiu,

- Nr. de telefon, de fax, adresa de e-mail, pagina de internet:

- Numele persoanelor de contact: GHETU PANA DIANA

### IV) Descrierea proiectului

#### Prezentarea investitiei propuse:

Terenul se gaseste in zona de nord a municipiului Giurgiu intr-o zona preponderent de locuire LM 2 cu insertii de de IS2A , terenul este proprietate indetificat prin CF nr. 39380 in suprafata de 3808 mp. nu are constructii si este liber de sarcini . Se doreste dezmembrarea terenului in 7 loturi; 6 loturi construibile si un lot drum de servitute in vederea creeari unui ansamblu de locuinte unifamiliale . Beneficiarul a obtinut un Certificat de Urbanism de la mun. Giurgiu cu nr. 136/15.03.2019 prin care terenul figureaza in subzona LM2 (zona destinata locuintelor individuala cu regim P+1E+M in zone construite ) si subzone IS2A (subzona mixta , destinata serviciilor). Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a loturilor de teren obtinute dupa dezmembrare si a cailor de acces .

Realizarea racordarii la utilitati:

- alimentare cu apa: record la rețeaua urbana existenta in zona
- canalizare – record la rețeaua urbana existenta in zona
- energie electrica:
  - racordarea la rețeaua existenta in zona, în baza studiului de soluție întocmit de o firmă abilitată și în urma obținerii tuturor aprobărilor necesare.
  - folosirea tehnologiilor alternative, ecologice, în sistem singular sau combinat. Acestea sunt panourile fotovoltaice și turbinele eoliene.
- energie termica: nu este cazul.
-

### **Indicatorii urbanistici propusi**

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		3808,00	100,00	1,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	6x215=1290	<b>33.90</b>
Teren curții construcții		3808	100,00	3808	<b>100</b>
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	491	<b>12.90</b>
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	318.85	<b>46.70</b>
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		6x2/lot=12,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj)	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		40.00%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		1.0	

### **Modul de integrare a investiției în zona**

În zona mai sunt prezente investiții de acest tip. Prin prezenta documentație se va propune dezmembrarea lotului în 7 loturi de minim 500 mp cu cale de acces de minim 7m așa cum prevede Regulamentul General de Urbanism pe zona studiată și completarea regulamentului local de urbanism în zona.

### **Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Se va dezvolta zona prin implementarea unui ansamblu de locuințe unifamiliale.

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați**

Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale beneficiarului

### **Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

Beneficiarul nu solicită utilități sau fonduri din partea autorității publice locale

### **Propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal**

Conform cu prevederile din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 publicul va fi informat și consultat prin:

- afisare la sediul Primăriei
- afisare pe site-ul web al Primăriei
- anunțuri în ziar
- panouri amplasate la locul investiției
- ședință publică

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Situarea terenului: intravilanul mun. Giurgiu

Destinatia terenului – curti constructii

- Arealele sensibile: Nu este cazul.
- Impactul asupra florei si faunei - nu este cazul.
- Natura transfrontieră a impactului - nu este cazul.

#### **IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu**

##### **1. Protecția calitatii apelor**

- alimentare cu apa se realizeaza la reseaua di zona.
- canalizare – la reseaua din zona
- Apele pluviale de pe învelitoare se vor colecta (prin jgheaburi și burlane de Ø 100-120 mm, aduse la nivelul solului în incintă) într-un bazin și vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.
- PE AMPLASAMENT NU SUNT LUCRARI DE IMBUNATATIRI FUNCiare.

##### **2. Protecția aerului**

Clădirea propusă nu este o sursă de poluare a aerului.

##### **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Se vor planta arbuști, pomi care realizeaza o perdea de protectie împotriva zgomotului și a vibrațiilor.

##### **4. Protecția împotriva radiațiilor**

Sursele de radiații – nu este cazul

##### **5. Protecția solului și a subsolului**

Sursele de poluanți pentru sol și subsol;

Lucrarile și dotările pentru protecția solului și subsolului.

- canalizare – apele uzate vor fi colectate în rețea. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin și vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

##### **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu este cazul**

##### **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Natura activităților desfășurate pe amplasament și perdelele de arbuști determina un impact minim asupra locuințelor aflate în vecinătate.

##### **8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

a) Deșeurile rezultate în perioada de execuție a obiectivelor propuse (deșeurile de construcție și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

b) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în containere tip EUROPUBELĂ, amplasate pe o platformă special amenajată și cu acces ușor, pentru a putea fi preluate și transportate la rampa de gunoieră a localității.

Eventualele piese auto uzate vor fi preluate de agenti economici specializati in preluarea acestui tip de deseuri in baza unui contract.

## **9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul**

### **V. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

**Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu.**

**Zona va fi imprejmuita cu gard**

### **VI. Lucrări necesare organizării de șantier**

Inainte de inceperea lucrărilor de constructii-montaj. beneficiarul investiției împreuna cu constructorul vor amenaja doua barăci din lemn cu următoarele funcționalități:

- o baraca pentru depozitarea materialelor de construcție;
- o baraca cu doua compartimente unul pentru un vestiar si unul pentru biroul constructorului.

Dupa terminarea activitatilor de construire se vor executa lucrari de refacere ecologică și revegetarea zonelor afectate temporar in timpul constructiei prin organizarea de șantier, unde va fi cazul;

Deseurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;

**VII. 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 de refacere a mediului propuse a se executa la sfârșitul perioadei de functionare, vor ține cont de prevederile legale privind protecția și refacerea mediului astfel încât, la finalul lucrarilor terenurile afectate să poată fi redade fie circuitului initial (regim agricol) sau pentru o alta folosință ulterior stabilită.

Masurile si lucrarile propuse se vor concretiza intr-nu plan de închidere care să demonstreze că societatea își înceteaza activitatea în condiții de siguranță pentru factorii de mediu și că va readuce zona la o stare satisfăcătoare.

Acest plan de închidere va cuprinde următoarele aspecte si va parcurge următoarele etape principale:

- oprirea alimentării cu utilități;
- scurgerea, spălarea și golirea completă a conductelor, canalelor, căminelor, utilajelor, bazinelor de stocare de orice conținut potențial periculos;
- spălarea și dezinfectarea instalațiilor de canalizare și a instalațiilor ce au deservit activitatea;
- evacuarea prin vidanjare a apelor uzate rezultate din spălarea instalației de canalizare;
- demontarea instalațiilor și transport materialelor rezultate, spre destinațiile anterior stabilite in vederea valorificarii sau eliminarii;
- valorificarea/ eliminarea tuturor deșeurilor nepericuloase și periculoase;
- monitorizarea permanentă cantitativă și calitativă a deșeurilor rezultate;

- determinarea gradului de afectare a solului, testarea solului și a apei subterane pentru a constata gradul de poluare cauzat de activitate și necesitatea oricărei remedieri în vederea reconstrucției ecologice, după caz;
- ecologizarea platformei;
- stabilirea destinației finale a folosinței terenului;
- în funcție de destinația ulterioară a terenului, se va reabilita suprafața ocupată de instalații, clădiri;
- măsuri specifice pentru prevenirea poluării apei de suprafață, aerului, solului și apei subterane și în general, de evitare a oricărui risc de poluare a mediului;
- măsuri de remediere a componentelor de mediu afectate;
- măsuri de igienizare și reconstrucție ecologică a amplasamentului, în funcție de rezultatele evaluării de mediu pe întreg amplasamentul;
- precizarea resurselor necesare – materiale, umane și financiare - și a responsabilităților pentru punerea în aplicare a Planului de închidere;
- evitarea accidentelor care pot avea un efect dăunător asupra activităților din vecinătate;
- monitorizarea activităților de dezafectare și după caz, intervenția pentru modificarea/corectarea acestora sub aspectul respectării cerințelor de mediu.

Planul trebuie actualizat, ca urmare a schimbărilor survenite. În situația în care s-ar produce încetarea activității, precum și la modificarea semnificativă a activității, este obligatorie efectuarea Bilanțului de mediu de către titularul activității, în scopul stabilirii obligațiilor de mediu și a costurilor pentru refacerea calității mediului în zona de impact a activităților desfășurate pe amplasament.

Tratarea și gestiunea deșeurilor rezultate din dezafectări se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În vederea asigurării condițiilor de securitate și sănătate în muncă, pentru eliminarea factorilor de risc și pentru prevenirea accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, atât în perioada de construcție a obiectivului cât și în perioada de funcționare, titularii au o serie de obligații stabilite prin **LEGEA 319/2006** a securității și sănătății în muncă;

### **Concluzii:**

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate pe loturile survenite din dezmembrare în conformitate cu articolul 47 alin. (1) lit."c" și "e" din legea 350/201 în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelei, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Consideram ca functiunea propusa se inscrie corect in cadrul existent in zona, constituind in acelasi timp premiza dezvoltarii economice a zonei.

In baza P.U.Z., se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit :  
**arh. urb. Sofian Niculescu**