

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

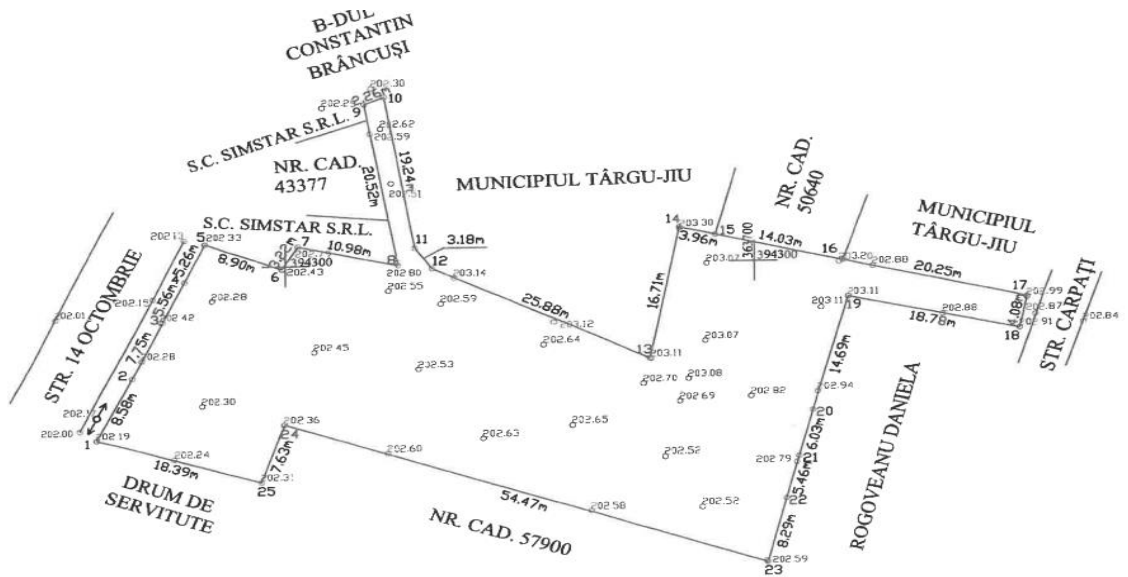
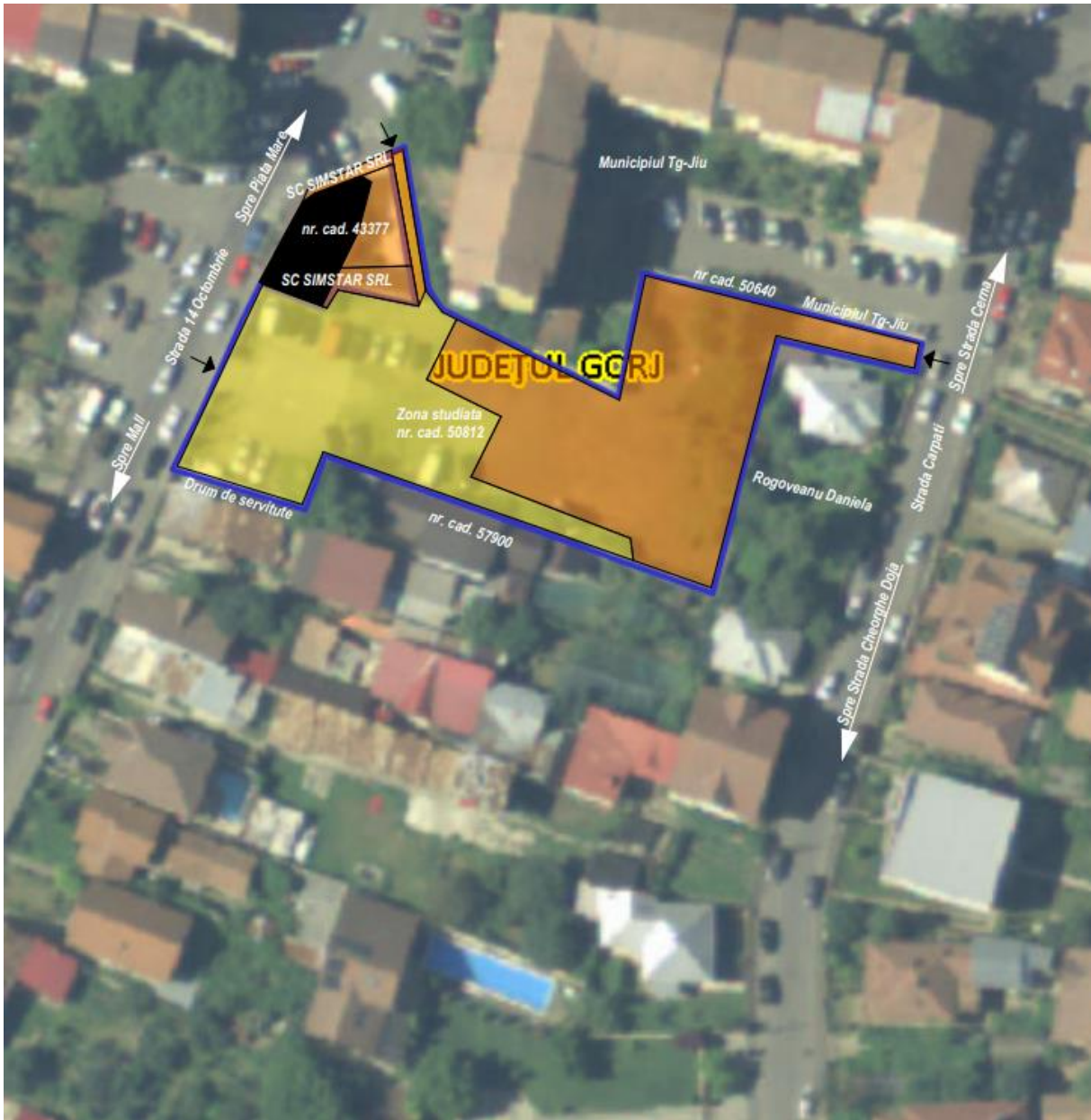
"Construire apart-hotel, parcare, imprejmuire teren, sistematizare pe verticala (spatii verzi, rigole pluviale, alei pietonale si auto), bransamente/racorduri la utilitati, port transformare"

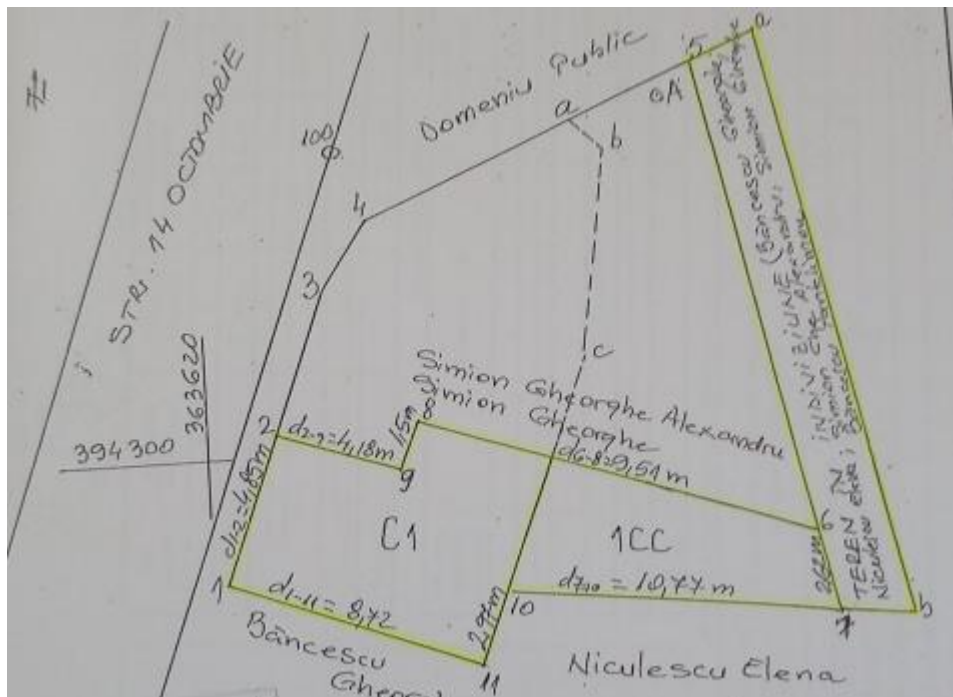
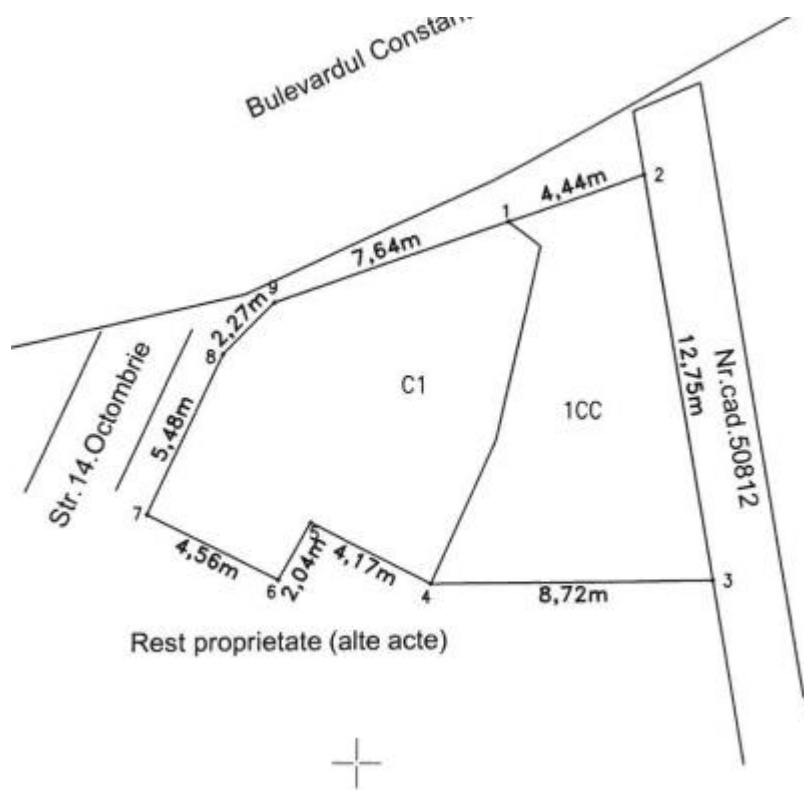
II. TITULAR:

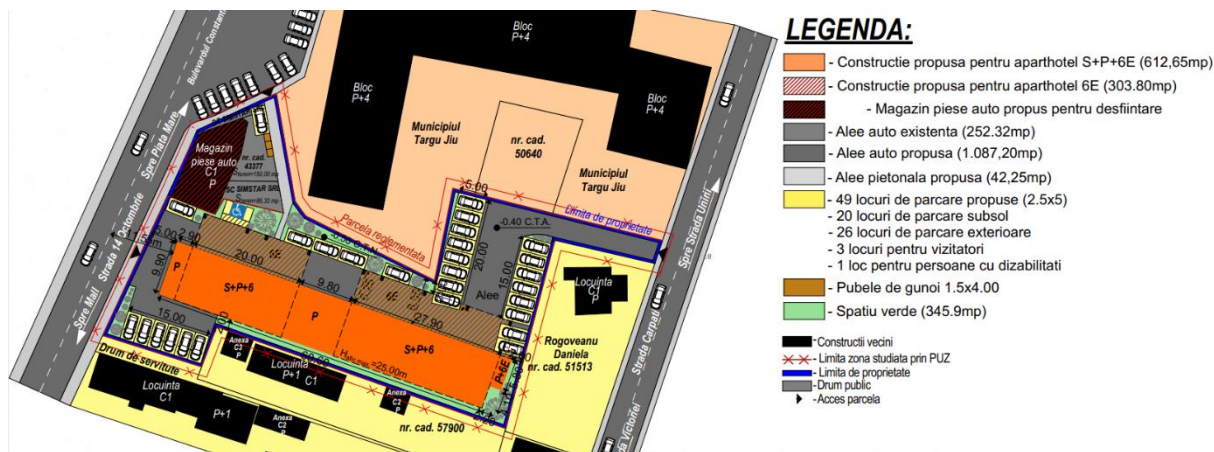
- Numele:
 - Societatea ANNA FOOD FACTORY SRL
 - Mun. Targu Jiu, Calea Severinului, nr. 24, Jud. Gorj
- Numarul de telefon, de fax si adresa de e-mail, adresa paginii de internet:
 - 0784.382.372, aha.studio@yahoo.com
- Numele persoanelor de contact:
 - Lemnaru Calin-Marian
- Director/ Manager/ Administrator:
 - Lemnaru Calin Marian
- Responsabil pentru protectia mediului:
 - Nu este cazul.

III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE INTREGULUI PROIECT

- Rezumat al proiectului:
 - Beneficiarul doreste sa dezvolte un apart-hotel cu spatii de diferite dimensiuni, care sa ofere un mediu ridicat la standardele actuale prevazute prin lege. Terenul este prevazut cu terase si spatii verzi, loc de parcare si alei de acces.
- Justificarea necesitatii proiectului
 - In momentul de fata in Municipiul Targu Jiu exista o cerere foarte mare pentru apart-hoteli, iar aceasta cerere nu este inca acoperita de oferta. De asemenea orasul este intr-o plina dezvoltare si incearca sa faca fata acestei miscari foarte rapide, marindu-si astfel intr-un mod accelerat arealul de constructii.
- Valoarea investitiei
 - Conform devizului general valoarea proiectului se ridica la 33.026,400 lei.
- Perioada de implementare propusa
 - Conform graficului de lucrari constructiile vor fi finalizate in 36 luni.(2022-2025)
- Planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente)







- Terenul studiat se află în localitatea: Mun. Tg-Jiu
- Amplasament: Str. 14 Octombrie, Nr. 29, Jud. Gorj
- Numarul cadastral al parcelei: 50812
- Regimul economic: Folosinta actuala a terenului este curti constructii si arabil iar destinatia acestuia conform PUZ – proiect nr. 6/2022 locuinte colective si functiuni complementare. Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane conform HCL nr. 626/2023. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile de consiliu local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.
- Regimul tehnic: In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 6/2022, faza PUZ, aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 628/2023: POT40, CUT 1.08, nr. niveluri maxim admis de P+6, Hmaxim la cornisa 21.00 m masurata de la CTS., Hmaxim la coama 25m masurata de la CTS, parcare in incinta proprietatii – parcare la suprafata 29 locuri de parcare din care 3 pentru vizitatori si 1 pentru persoane cu dizabilitati locomotorii, acestea se vor amplasa la minim 5 m de ferestrele locuintelor. Retrageri obligatorii este: minim 2m, nord minim 2 m, sud minim 2m. Distanta minima dintre cladiri de pe aceeasi parcel va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu la mai mica de 3.00m. Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiary, in intregime, la fel si bransamentele la retele existente. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, se interzice afectarea aspectului architectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane etc. Este interzisa utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare din aluminiu pentru invelitoarea acoperisului, sunt interzise imitatii de materiale. A autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior contravene functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Este obligatoriu amenajarea si plantarea zonelor destinate spatiului verde. Se va amenaja minim 20% din suprafata terenului si minim 2mp/locuitor. Imprejmuirea se va realiza cu respectarea Codului Civil, se

recomanda la aliniament Hmax de 2.00m de preferinta transparent sau gard viu, intre proprietati si pe latura posterioara de preferinta opac cu Hmax 2,4m
Zonificarea functionala a terenului conform anexa care face parte integranta din prezentul certificate de urbanism.

- Vecinătăți: - N- B-dul Constantin Brancusi / Mun. Tg-Jiu / nr. cad. 50640
- E- Strada carpati / Rogoveanu Daniela

- S- Drum de servitute / nr. cad. 57900 / Rogoveanu Daniela

-V- Strada 14 Octombrie
 - Suprafață teren: 2.340,32 mp
 - Accesul pe parcelă: Strada 14 Octombrie si Strada Carpati
 - Constructiile propuse au o forma dreptunghiulara in plan cu dimensiuni maxime de L=60.60m si l=9.90m
 - Regimul de inaltime propus este de P+6, cu inaltimea la atic de 25.00m.
 - Fundatii continue din beton armat.
 - Sistemul constructiv va fi realizat din stalpisorii, centuri si placi de beton armat, iar inchiderile din zidarie portanta (caramida).
 - Invelitoarea va fi terasa circulabila.
 - Termoizolatia cladirii va fi asigurata de polistiren expandat de 20cm.

Descrierea construcțiilor propuse

La realizarea prezentului proiect s-a ținut cont de legislația în vigoare privitoare la autorizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a construcțiilor și de avizele obținute în conformitate cu specificările din Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

- Funcțiunea propusă: Apart-hotel
- Dimensiunea maximală în plan: L=60.60m / l=9.90m
- Regim de înălțime propus: P+6E
- Aliniament (limita proprietății stradale): 5.00 m
- Distanțe față de vecini:
 - N-8.55 m
 - S-2.00 m
 - E-2.00 m
 - V-5.00 m

*Distanțele și aliniamentul față de vecini, respectiv stradă respectă prevederile Codului Civil.

- H maxim la atic: +25,00m

• Suprafață construită existentă:	0.00mp
• Suprafață construită propusă:	914.45mp
• Suprafață desfășurată existentă:	0.00mp
• Suprafață desfășurată propusă:	5.560,47mp
• P.O.T. existent :	0.00 %
• P.O.T. propus :	39.15 %
• C.U.T. existent :	0,00
• C.U.T. propus :	2.3
• Categoria de importanță :	C
• Clasa de importanță :	III

*Construcția propusă respectă regulile urbanistice existente în zona analizată.

Circulația pe verticală

- Legătura între parterul clădirii și etaje se face prin intermediul lifturilor care sunt integrate în designul clădirii pentru a asigura accesul ușor și comod la toate nivelele, inclusiv la terasa superioară. Acestea sunt proiectate conform standardelor de siguranță și sunt echipate cu sisteme moderne de control și siguranță.
- Cota parterului față de teren este de 0,50 m. Diferența de nivel între terenul amenajat și cota 0.00 este preluată de un pachet de trei trepte exterioare, de asemenea placate antiderapant.

PARCARILE

-se propun 29 locuri de parcare dintre care 3 pentru vizitatori și unul pentru persoane cu dizabilitati.

- Profilul și capacitățile de producție
 - Nu este cazul.
- Descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament
 - Nu este cazul.
- Materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora.
 -
- Racordarea la rețelele utilitare existente în zona
 - Conform certificatului de urbanism nr.432 din 19.03.2024 emis de către Primăria Municipiului Targu Jiu în zona studiată există rețea de energie electrică, rețea de distribuție a gazelor naturale și rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețele la care se va racorda și prezentul proiect după emiterea autorizației de construire.
- Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.
 - Amplasamentul nu va fi afectat în mod semnificativ, iar la finalul lucrărilor de construcție spațiile verzi vor fi refacute prin plantarea gazonului și a plantelor decorative (flori, arbuști).

- *Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente.*
 - *Accesul pe parcela se va face din strada 14 Octombrie si Strada Carpati. Intrarea se va face prin intermediul unei bariere actionata electric.*
- *Resurse naturale folosite in constructie si functionare.*
 - *In procesul de constructie se vor folosi materiale de constructie precum betonul, caramida, lemn pentru sarpanta. Prin aceste materiale se poate intelege folosirea de resurse naturale ca piatra, nisip, lemn, apa. In procesul de functionare locuintele vor utiliza pentru incalzire centrale pe gaze, iar pentru iluminat si alte functiuni energie electrica din reseaua stradala. Asadar se pot adauga ca si resurse naturale gazele naturale si apa.*
- *Metode folosite in constructie / demolare.*
 - *Constructia nu necesita nici o metoda speciala de constructie, folosindu-se toate metodele clasice de fundare, zidarie, finisare, etc. Neexistand nimic pe amplasament nu se pune problema demolarilor.*
- *Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire exterioara.*
- *Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.*
 - *Nu este cazul.*
- *Detalii privind alternative care au fost luate in considerare.*
 - *Nu este cazul.*
- *Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului.*
 - *Nu este cazul*
- *Alte autorizatii cerute pentru proiect.*
 - *Nu este cazul.*

IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE NECESARE

- *Rezumat al proiectului*
 - *Pe amplasamentul propus exista deja o constructie propusa pentru demolare.*
- *Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului.*
 - *Pana in prezent terenul era gol iar dupa finalizarea constructiei se vor propune spatii verzi pentru recreere, in care se vor planta plante decorative.*
- *Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente, dupa caz.*
 - *Se propune acces atat din Strada 14 octombrie cat si din Strada Carpati,*
- *Metode folosite in demolare.*
 - *Nu este cazul.*
- *Detalii privind alternative care au fost luate in considerare.*
 - *Nu este cazul.*
- *Alte activitati care pot aparea ca urmare a demolarii (de exemplu, eliminarea deseurilor)*
 - *Nu este cazul.*

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.*
 - *Proiectul nu intra 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.*

- *Localizarea amplasamentului in raport cu patrimoniul cultural potrivit listei monumentelor istorice, actualizata, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2314/2004, cu modificarile ulterioare, si Repertoriul 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.*
 - *Proiectul propus se afla pe un amplasament in centrul orasului Targu Jiu, neavand in vecinatate monumente istorice, distanta pana la ansamblul monumental "Poarta sarutului" fiind mai mare.*
- *Harti, fotografiile 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.*
 - *Conform PUZ zona studiată este destinată locuințelor și funcțiilor complementare, în vecinătatea parcelei regăsindu-se locuințe individuale blocuri.*
- *Politici de zonare și de folosire a terenului.*
- *Terenul va oferi locuri de parcare.*
- *Areale sensibile*
 - *Nu este cazul.*
- *Coordonate 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.*

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. pct	X (m)	Y (m)
1	394278.34	363629.88
2	394286.11	363633.51
3	394293.13	363636.79
4	394298.17	363639.15
5	394302.93	363641.37
6	394299.66	363649.65
7	394302.45	363651.28
8	394300.00	363661.98
9	394320.20	363658.39
10	394321.08	363660.48
11	394302.13	363663.80
12	394299.55	363665.66
13	394287.94	363688.79
14	394304.34	363692.02
15	394303.37	363695.86
16	394299.98	363709.47
17	394295.09	363729.11
18	394291.09	363728.31
19	394295.38	363710.02
20	394281.17	363706.32
21	394275.33	363704.80
22	394270.05	363703.42
23	394262.02	363701.32
24	394280.05	363649.92
25	394272.84	363647.43
S=2088mp		

- *Detalii privind orice variantă 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:*

- *Surse de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul*
 - *Nu este cazul*
- *Stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute.*
 - *Nu este cazul.*

b). *Protecția aerului:*

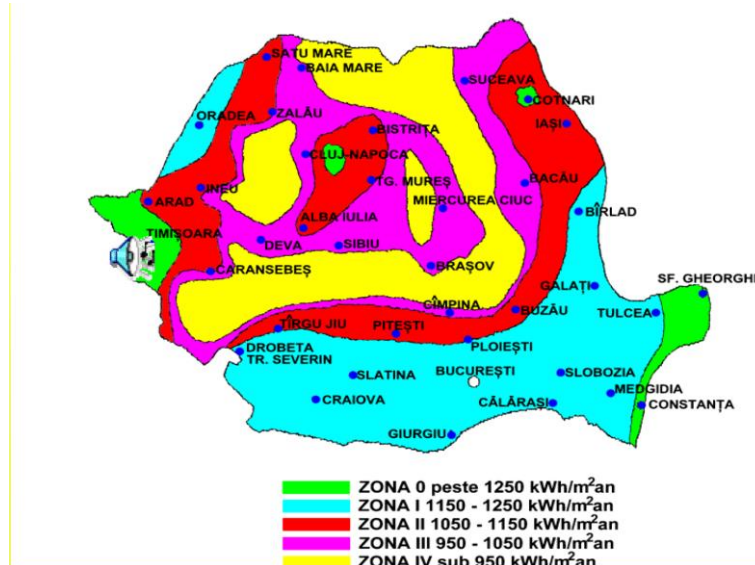
- *Surse de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri.*
- *Instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.*

c). *Protectia zgomotului si a vibratiilor:*

- *Surse de zgomot si de vibratii.*
 - *Apart hotelul nu este producator de zgomot, plantandu-se copaci in spatiile comune pentru reducerea zgomotului care poate ajunge catre acestea.*
- *Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.*
 - *Nu este cazul.*

d). *Protectia impotriva radiatiilor:*

- *Surse de radiatii*
 - *Principala sursa de radiatii asupra constructiei este soarele, prin radiatiile solare. Conform hartii de radiatii solare din Romania, amplasamentul propus se afla in zona II cu radiatii cuprinse intre 1050 si 1150 kWh/m²an.*



-
- *Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor.*
 - *Nu este cazul.*

e). *Protectia solului si a subsolului:*

- *Surse de poluanti pentru sol, subsol, ape freatiche si de adancime.*
 - *Nu este cazul.*
- *Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului.*
 - *Nu este cazul.*

f). *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:*

- *Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect.*
 - *Nu este cazul.*
- *Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate.*
 - *Nu este cazul.*

g). *Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:*

- *Identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumentele istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional si altele.*
- *Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.*

h). *Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/ in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea:*

- Lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate.
 - Programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate.
 - Planul de gestionare a deșeurilor.
- i). Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:
- Substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse.
 - Modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea 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.**
- Nu este cazul.

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 salbatice, terenurilor, solului, fosolintelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor 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);
 - Nu este cazul.
- Extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
 - Nu este cazul.
- Magnitudinea și complexitatea impactului;
 - Nu este cazul.
- Probabilitatea impactului;
 - Nu este cazul.
- Durata, frecvența și reversibilitatea impactului;
 - Nu este cazul.
- Măsurile de evităre, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;
 - Nu este cazul.
- Natura transfrontalieră a impactului.
 - Nu este cazul.

VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI - DOTĂRI ȘI MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU CONTROLUL EMISIILOR DE POLUANȚI ÎN MEDIU, ÎNCLUSIV 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.

- Nu este cazul.

IX. LEGATURA CU ALTE ACTE NORMATIVE SI/SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII/DOCUMENTE DE PLANIFICARE

- Nu este cazul.

X. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

- *Descrierea lucrarilor necesare organizarii de santier*
 - Organizarea de santier se va face in cadrul parcelei, prin amplasarea unui container metalic pentru muncitori, o toaleta ecologica si o copertina provizorie pentru adapostirea materialelor si sculelor necesare desfasurarii lucrarilor.
- *Localizarea organizarii de santier*

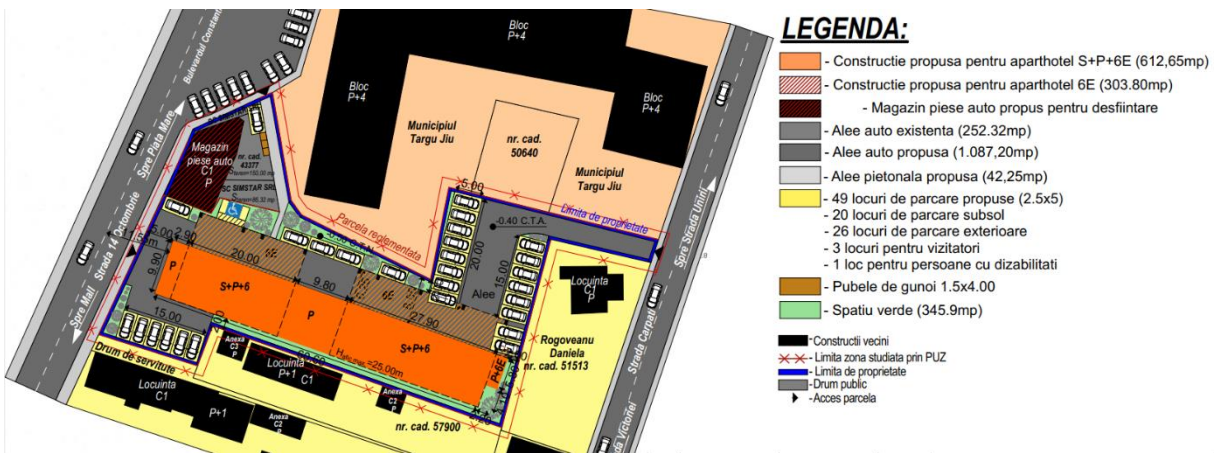


- *Descrierea impactului asupra mediului a lucrarilor organizarii de santier.*
 - Nu este cazul.
- *Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier.*
 - Nu este cazul.
- *Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.*
 - Nu este cazul.

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

- *Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii;*
 - Nu este cazul.
- *Aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale.*
 - Nu este cazul.
- *Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei.*
 - Nu este cazul.
- *Modalitati de refacere a starii initiale/reabilitarea in vederea utilizarii ulterioare a terenului.*
 - Nu este cazul.

- Planul de încadrare în zona 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);



- Schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;
 - Nu este cazul.
- Schema-flux a gestionării deșeurilor;
 - Nu este cazul.
- Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.
 - Nu este cazul.

XII. PENTRU PROIECTELE CARE INTRA 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

FAUNEI SALBATICE, APROBATA CU MODIFICARI SI COMPLETARI PRIN LEGEA NR. 49/2011, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, MEMORIUL VA FI COMPLETAT CU URMATOARELE

- Nu este cazul.

XIII. PENTRU PROIECTELE CARE SE REALIZEAZA PE APE SAU AU LEGATURA CU APELE, MEMORIUL VA FI COMPLETAT CU URMATOARELE INFORMATII, PRELUATE DIN PLANURILE DE MANAGEMENT BAZINALE, ACTUALIZATE.

- Nu este cazul.

XIV. CRITERIILE PREVAZUTE IN ANEXA NR.3 LA LEGEA NR..... PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE SI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI SE IAU IN CONSIDERARE, DACA ESTE CAZUL, IN MOMENTUL COMPILARII INFORMATIILOR IN CONFORMITATE CU PUNCTELE III-XIV.

- Nu este cazul.

INTOCMIT:

arh. Hortopan Alexandru Liviu

S.C. Aha studio S.R.L.

Societatea ANNA FOOD FACTORY SRL prin Lemnaru Calin Marian