



MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTITIEI

DATE DE IDENTIFICARE :

DENUMIRE PROIECT:	HALA DEPOZITARE
AMPLASAMENT:	Arad – Centura Nord – Dn7 CF-325055- extravilan – jud.Arad
BENEFICIAR:	SC DORADI IMPEX SRL
FAZA:	Studiu de oportunitate (S.O.)
PROIECTANT:	STUDIO CONCEPT- LINE SRL

1. ZONA CARE URMEAZA A FI REGLEMENTATA

Zona studiată în prezenta documentatie este situată la Nord de cartierul Micălaca, la mijlocul segmentului **DN7**(E68) (centura Nord) dintre intersecțiile cu Dj709 (spre Horia) și Dn79(E671) spre Oradea, pe latura de vest și la limita teritoriului administrativ al municipiului Arad:

- CF-325055-Arad - 5.000mp – arabil extravilan.

Incinta are următoarele vecinatati:

- Nord – De (CF 305219– Sanleani) + teren intravilan UAT – Sanleani - (proprietate privata);
- Vest - terenuri private extravilane – arabile;
- Sud - terenuri private extravilane – arabile;
- Est - Dn79(E671).

Terenul NU este în zona de rezervație arhitecturală a municipiului, nu are monumente istorice, de arhitectură sau zone cu valoare peisagistică;
NU sunt zone, terenuri sau clădiri cu destinație specială;
NU se cunosc resurse subterane valoroase.

Suprafata totala a terenului studiat este de **5.000 mp**, fiind proprietatea societatii **SC DORADI IMPEX SRL**.

2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII/ OPERATIUNI PROPUSE

Se intenționează dezvoltarea unei investiții care să aibă ca obiect sectorul de activitate principal: **depozitare** - pentru piața de FMCG (Fast Moving Consumer Goods), adică produse de larg consum neperisabile (ingrijire personala, detergenți, etc.).

Acest sector de activitate economica este specifica pentru amplasamente in afara oraselor, dar adiacente acestora.

Prin realizarea acestei investitii se va crea si dezvolta infrastructura necesara pentru noi activitati economice, se vor crea noi locuri de muncă, contribuind astfel la îmbunătățirea situației socio-economice a municipiului.

Parcela de teren propusa pentru implementarea investitiei se afla la o distanta mica din punct de vedere economic de Municipiului Arad.

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte are în vedere realizarea de construcții și amenajări, care să aibă ca obiect principal sectorul de activitate de depozitare (logistica).

Se propune:

- crearea unuei unitati logistice moderne, care sa corespunda cerintelor actuale, atat din punct de vedere functional cat si arhitectural;
- acces carosabil din Dn 7;
- amenajarea de spatii verzi (minimum 20%), inclusiv perdele de protectie de vegetatie inalta, daca se impune (vezi vanturi dominante);
- mobilarea **nu va afecta zonele de protecție a LEA 110kV** respectiv **20kV** cu constructii supraterane si nici circulatie (se vor amenaja zone verzi);
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinătățile;
- structura constructivă:
 - fundații b.a.;
 - stâlpi, grinzi, plansee - metal si/sau B.A. (monolit sau prefabricate);
 - inchideri zidărie neportanta (cărămidă sau B.C.A.), sau panouri tristrat + tamplarii cu geam termopan si porti sectionale;
 - compartimentări din zidarie sau gips-carton pe schelet metalic;
 - gleturi, faianța, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje la grupuri sanitare;
 - toate instalațiile necesare, dotari P.S.I. conform normelor in vigoare; încălzire si a.c.m. cu centrală proprie pe combustibil solid;
- nu se va permite depozitarea, manevrarea combustibilului si nici efectuarea de reparatii la autovehicule in parcaje;
- inaltimea maxima de 12,00m pentru constructii (nu se incadreaza in regimul de clădiri înalte conform P. 118/1999);
- se va respecta L.50/1991- actualizata, iar caracteristicile finale se vor stabili la AC.

Suprafața terenului care urmeaza sa fie reglementat este de 5.000mp, iar suprafața zonei studiate este de 30.000 mp.

Investitia propusa nu afecteaza in niciun fel activitatile din vecinatate, respectiv incintele curti-constructii din nord(intravilan Livada) cu profil asemanator (servicii, depozitare,..etc.) si nici parcelele reglementate prin PUZ din zona, elaborate si avizate anterior (vezi planul sinoptic atasat).

3. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este arabil în extravilan (CF-325055-Arad).

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Se propune o zona functionala **Z1** :

1. depozitare, birouri, anexe, parcuri si constructii conexe (rezerva PSI, etc – daca va fi cazul) :

P.O.T.max. = 50,00 %

C.U.T.max. = 1,50

Regimul de inaltime maxim admis este de p+2etaje cu H maxim de 12,00m.

4. DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR , PARCAJE SI UTILITATI

Accesul în incintă se va realiza din **DN7(E68)** – relatie dreapta.

În interiorul parcelei functionale se vor amenaja zone de circulatii auto, parcări si platforme atât pentru autoturisme cât și pentru autovehiculele de transport.

Parcările necesare se vor asigura în interiorul incintei, fără a afecta domeniul public.

In zona de protectie a **LEA 110kV** respectiv **20kV** precum si in zonele dintre circulatii si parcuri se vor amenaja spatii verzi (minimum 20%).

Echiparea tehnico-edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apa a investitiei se va amplasa o unitate de gospodarie, echipata cu instalatii edilitare ce va cuprinde, un foraj de mică/medie adâncime, din care se va asigura necesarul de apă pentru grupurile sanitare, anexe si dacă este cazul, rezerva de apă pentru incendiu.

Capacitatea necesarului de apa curata, menajera va rezulta dintr-un proiect tehnic de specialitate.

Pentru băut se vor utiliza bidoane cu apă potabilă agreate de directia sanitar-veterinara.

Canalizarea

În incintă se va amenaja o unitate de gospodărie *comunală* de colectare prin rezervor vidanjabil (fosa ecologica) agreat de DSP si DSVSA, la o capacitate ce va rezulta printr-un proiect tehnic de specialitate. In incinte vor fi amplasate si separatoare de hidrocarburi, care vor deservi platformele betonate.

Apele de pe acoperișuri și platforme vor fi colectate în și vor fi utilizate ca rezervă de incendiu, sau la udarea spațiilor verzi.

Apele colectate de pe platforme vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și nisip și vor fi colectate tot în rezervorul de retenție, care va fi și rezerva de incendiu.

Alimentarea cu energie electrică

În zona se găsesc două **LEA** de **110kV** respectiv **20kV**, orientate Nord-Sud, pe latura de est a parcelei.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui aviz tehnic de racordare emis de către ENEL.

Totodată investitorul intenționează să amplaseze **panouri fotovoltaice** pe latura de sud a învelitorii construcției principale. Capacitatea și modul de racordare a acestora va face obiectul unui proiect distinct, elaborat de firma autorizată și agreată de către ENEL.

Telecomunicații

Obiectivul va întreprinde serviciul de telefonie mobilă.

Asigurarea energiei termice

Energia termică se va asigura prin intermediul unei centrale termice, ce va funcționa în regie proprie, alimentată cu combustibil solid sau energie electrică.

Gospodărire comunală

Deșeurile generate pe amplasament în timpul activităților și modurile lor de colectare sunt :

- Deșeurile menajere solide se vor colecta în containere speciale și se vor evacua de către o unitate specializată, în baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

5 .CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

Funcțiunea de depozitare de pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului, având în vedere că vor fi respectate toate normativele în vigoare, iar autocamioanele și utilajele vor fi din cele mai performante.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor angajaților și ale mașinilor de transport vor fi prevăzute spații verzi cu plantații de aliniament (perdele de protecție) și zone verzi în incintă.

6. CATEGORII DE COSTURI

a. Costuri publice

Realizarea investiției se va face exclusiv din fondurile private, nu din bani publici.

b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de activitate a zonei, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- realizarea căilor de acces (carosabile, platforme de parcare și trotuare);
- realizarea utilităților edilitare (foraje, rețele de apă, canalizare și energie electrică în incintă și în afara ei, dacă este cazul);

- realizarea construcțiilor necesare desfășurării activității;
- realizarea împrejmuirilor;
- Amenajarea spațiilor verzi;

Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră importante din zona, distanță asiguratoare până la zonele de locuit, compatibilitatea funcțională a vecinătăților). De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitorului obiectiv raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există factori de risc necontrolabili), precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Din punctul de vedere al investitorului, inițiativa antreprenorială propusă este oportună prin fructificarea unei investiții deja făcute prin achiziționarea terenului și dezvoltarea pe parcelele învecinate a unor activități economice (la nord).

intocmit arh. SIMON IMRE