

MEMORIU DE PREZENTARE

conform anexei 5E la procedura din Legea nr. 292/2018

I. Obiectiv:

CONSTRUIRE DOUA HALE INDUSTRIALE CU REGIMUL DE INALTIME P+E partial, SPATII ADMINISTRATIVE SI ANEXE (CAMERA PORTAR, CAMERA POMPELOR, REZERVOARE ETC.), AMENAJARE PLATFORME, SISTEMATIZARE PE VERTICALA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, TOTEM LUMINOS, CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 185 DIN 20.11.2019

II. Titulari

Beneficiari/ Investitori:

S.C. SOMESUL CALD PRODUCTIE S.R.L. (CUI 5773414)

Sediul: COM. FLORESTI, STR. AVRAM IANCU, NR. 408F, CORP C2, AP. 3, JUD. CLUJ

Proiectant general:

S.C. SML CONSTRUCT S.R.L.

LOC. GILAU, STR. BRANISTE, NR. 113, JUD. CLUJ

Tel. 0740.092.110 , email: office@smlconstruct.ro

ing. dipl. SALANTA MARIUS LUCIAN

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect:

Situația existentă:

Terenul intravilan figureaza în C.F. nr. 76166 în suprafață de 32.565 mp, este situat în **localitatea Luna de Sus, com. Floresti, jud. Cluj.** Terenul este partial imprejmuit cu gard de metal la est si cu gard de sarma ghimpata la sud si este liber de constructii.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 185/20.11.2019, utilizarile admise pe teren se limiteaza la hale industriale.

Terenul la care se face referire figureaza astfel:

- **NR. CAD. 76166: 32.565 mp**

Terenul are urmatoarele vecinatati topografice:

- la nord – Somesul Mic, Hidroelectrica Floresti

- la vest – parc logistic XXL

- la sud – DN1 – E60

- la est – proprietate privata – parc logistic Iveco

Reglementarile urbanistice sunt dictate de PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 185/20.11.2019:

- retragere stradala fata de DN1-E60 de 50m fata de axul drumului
- retragere posterioara minima de 15m
- POT maxim: 45%
- CUT maxim 0.6
- procent spatii verzi: 20%

Situatia propusa:

Se propune construirea a doua hale industriale alipite (HALA #1 + HALA #2) cu regimul de inaltime P+E partial, spatii administrative si anexe, amenajare platforme, sistematizare pe verticala, totem luminos, imprejmuire teren, racorduri si bransamente la utilitati, amenajari exterioare.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA (HALA 1): 4.280 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (HALA 1): 4.660 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA (HALA 2): 10.358 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (HALA 2): 11.665 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA TOTALA (HALA 1 + HALA 2): 14.638 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA (HALA 1 + HALA 2): 16.325 mp

SUPRAFATA UTILA PROPUSA TOTALA (HALA 1): 4.514 mp
SUPRAFATA UTILA PROPUSA TOTALA (HALA 2): 11.365 mp
SUPRAFATA UTILA PROPUSA TOTALA (HALA 1 + HALA 2): 15.879 mp

POT PROPUS: 45%
CUT PROPUS: 0.6

SUPRAFATA SPATII VERZI: 6.540 mp (20%)
SUPRAFATA AMENAJATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE: 11.387 mp (35%)

NUMAR LOCURI PARCARI AUTO:
8 AUTOTURISME si 29 LOCURI ANDOCARE AUTOCAMIOANE

Justificarea necesitatii proiectului:

- cresterea volumului de produse distribuite la nivel local/national prin cresterea spatiului de stocare al acestora;
- usurinta logistica de coordonare a transporturilor de marfa din zona;
- impact pozitiv asupra pietei fortei de munca din zona, fiind necesare resurse umane calificate pentru buna operare a activitatilor.

Terenul are o forma trapezoidală, dezvoltată cu lungimea pe direcția Nord-Sud. Acesta are ca vecinătăți următoarele: înspre nord Somesul Mic, Hidroelectrică Florești, înspre vest parc logistic XXL (nr. cad. 66657), înspre sud DN1 – E60, înspre est parc logistic Iveco (nr. cad. 1007).

Construcțiile propuse figurează astfel în incinta terenului: Hala #1 cu regimul de înălțime Parter + Etaj parțial dezvoltată cu latura lungă pe direcția E-V de-a lungul drumului DN1-E60 și amplasată la mai mult de 50m față de axul acesteia și Hala #2, alipită fațadei nordice a Halei #1 cu regimul de înălțime Parter + Etaj parțial dezvoltată cu latura lungă pe direcția N-S și la minim 21.42m față de drumul comunal (canal) de la latura nordică a parcelei.

Ansamblul de două hale are aspectul literei „L” în plan însă este format din două hale independente fără circulație interioară între ele. În timp ce parterele sunt dedicate activității principale cu spații ample pentru depozitarea marfii, etajele sunt dedicate părții administrative, cu birouri și săli de conferință. Circulația pe verticală se realizează printr-o serie de scări închise care leagă parterele de etaje și pot fi accesate atât din exterior cât și din interior. Acoperișurile vor fi plane, cu o pantă minimă de 2% învelitoarea fiind realizată din membrane termosudabile, mascate de atice rezultate din prelungirea fațadelor care se vor înălța până la cota +12.00.

Organizarea circulației, parcaje, accese:

- accesul pe parcelă se va realiza din DN1-E60 prin intermediul unei benzi de deaccelerare, marcată conform legislației în vigoare și avizului IPJ Cluj și CNAIR;
- accesul și ieșirea vor fi separate printr-o bifurcație în interiorul parcelei și vor fi restricționate prin două bariere operate din cabina portarului amplasată la intrare;
- se va realiza și un acces secundar în partea nordică a parcelei cu legătura cu drumul comunal ce mărginește canalul de aducțiune apă Somesul Mic;
- marcarea accesului de pe DN1-E60 se va face cu un totem luminos;
- amenajările exterioare vor fi diversificate, asigurându-se spații verzi și circulații pietonale, locuri de parcare pentru 8 autoturisme, 29 locuri de andocare pentru autocamioane și rampe de acces în hale.

Privind soluția constructivă:

- infrastructura este formată din fundații izolate;

- suprastructura este realizata dintr-un sistem de travei de stalpi si grinzi din beton prefabricat si secundari metalici, dimensionate pentru deschiderile masive necesare functiunilor si oferirea unui spatiu amplu de manevra si depozitare;

- inchiderile exterioare se vor realiza din panouri sandwich cutate termoizolante PIR cu rezistenta la foc stabilita prin scenariile vize ISU.;

- inchiderile interioare intre hale si intre module se vor realiza din panouri sandwich vata bazaltica EI-180 montate pe structura metalica termoprotejata si pereti de gips-carton cu miez de vata minerala intre spatiile secundare ale birourilor;

- acoperisul va fi de tip sarpanta cu structura din grinzi si pane din beton armat prefabricat, tabla cutata „omega” suport termoizolatie vata bazaltica 15cm, si invelitoare din membrane termosudabile prevazute cu sistem pluvial de canalizare a apelor pluviale de pe acoperisul halelor.

Privind aspectul exterior al constructiilor:

- inchiderea halelor se va realiza din panouri sandwich cutate „plisse” termoizolante PIR *RF>30minute (*conform scenariilor la foc vizate ISU), de culoare alb/crem sau gri neutru + accente de verde;

- usile de garaj vor fi verzi si gri, si vor avea ancadrame de culoare gri antracit;

- usile de acces pietonal vor fi bordurate de ancadrame de culoare rosie, contrastul ajutand la marcarea vizuala a acestora;

- logourile iluminate ale firmelor ce isi vor desfasura activitatile in cadrul halelor se vor amplasa deasupra intrarilor pietonale in asa fel incat sa fie usor de citit;

- casele de scara si incaperile de la etaj vor fi luminate de ferestre cu tamplarie din PVC sau AL, de culoare gri antracit/alb;

- spatiile interioare de depozitare de la parter vor fi luminate de o serie de luminatoare/trape de 2,3 x 3m amplasate pe acoperis ce se vor deschide automat in caz de incendiu, asigurand desfumarea spatiilor (*conform scenariilor la foc vizate ISU).

In imediata apropiere a amplasamentului exista toate utilitatile necesare functionarii investitiei. Incalzirea imobilului se va face prin instalatie HVAC, gaz, ventiloconvectoare. Apa menajera va fi reseaua publica de canalizare stradala. Apele pluviale vor fi deversate in panza freatica prin intermediul unor bazine de stocare si dirijare/drenare a apelor in pamant. Lucrarilor se vor executa in baza proiectelor tehnice speciale de instalatii.

Conditiiile de echipare edilitara:

- autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor pentru PUZ.

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice propuse;

- constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din retea existenta ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare public .

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii

- se vor asigura conditiile de captare si evacuare a apelor meteorice/pluviale de pe hale si platforme si deversa directa in bazine de retentie/stocare si ulterior infiltrate/drenate in pamant, iar cele provenite de pe platformele exterioare betonate de circulatii si andocari vor trece prin separatoare de hidrocarburi, si apoi in bazinele de drenare.

- toate bransamentele pentru electricitate, gaz si telefonie vor fi realizate ingropat .

- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Conditile de evacuare a deseurilor:

- deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

- deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer, amenajata la nivelul localitatii.

- se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana in conformitate cu contractul de salubritate al operatorului ce va opera in zona.

IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare:

NU ESTE CAZUL

V. Descrierea amplasarii proiectului:

HALA INDUSTRIALA #1 SI HALA INDUSTRIALA #2
LOC. LUNA DE SUS, COM. FLORESTI, JUDEȚUL CLUJ, NR. CAD. 76166
PLAN DE INCADRARE

BIROU DE PROIECTARE

sml



CONSTRUCT


S.C. SML CONSTRUCT S.R.L.
CUI: RO19656483, J12/312/2006
Loc. Cluj, sat Branzele nr. 113, Jud Cluj
office@smlconstruct.ro, 0740.092.110
ing. SALANȚĂ MARIUS LUCIAN
arhitect: BUZULOIU AURELIAN

Beneficiar/Investitor:
sc. **SOMESUL CALD PRODUCȚIE srl**
Sediul: Anchetă 1 Cluj Florești, sat Florești, Str. Anchetă Lunca, Nr. 4059F, Cl. nr. 3, I-3 Cluj, CUI: 577341/1004

Obiectiv:
CONSTRUIRE DOUA HALE INDUSTRIALE CU REGIMUL DE INALȚIME P-E^{max}, SPAȚII ADMINISTRATIVE SI ANEXE (CAMERA PORTAR, CAMERA POMPELOR, REZERVARE ETC.), AMENAJARE PLATFORME, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, TOTEM LUMINOS, CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 185 DIN 20.11.2019

Amplasament:
sc. L. na de S. s. com. Florești, jud. Cluj
Nr. CAD. 76166



CONSULTANT PROIECTARE
CONSTRUCT PROIECTARE S.R.L. - Acest document este proprietatea intelectuală privată a S.C. SML CONSTRUCT S.R.L. și nu poate fi folosit, copiat, reprodus, modificat sau transmis în orice mod electronic sau fizic, fără acordul scris al S.C. SML CONSTRUCT S.R.L. Toate drepturile sunt rezervate. Responsabilitatea este deplină și exclusivă a proiectantului și nu poate fi transferată în niciun fel altuia.

Amplasamentul este situat pe DN1-E60, în intravilanul localității Florești, sat Luna de Sus, situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice.

Accesul auto cât și cel pietonal pe parcela se realizează din DN1-E60.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 185/20.11.2019, terenul este intravilan iar utilizarea admisă a acestuia este de hale industriale. Terenul are o formă trapezoidală, dezvoltată cu lungimea pe direcția Nord-Sud. Această are ca vecinătăți următoarele: înspre nord Somesul Mic, Hidroelectrică Florești, înspre vest parc logistic XXL (nr. cad. 66657), înspre sud DN1 – E60, înspre est parc logistic Iveco (nr. cad. 1007).

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

Se vor lua măsuri pentru minimizarea efectului asupra mediului

- diminuarea surselor de poluare prin prevenirea și protejarea surselor;

- epurare si preepurare ape uzate-conform proiectului de specialitate instalatii apa-canal prin deversarea apelor uzate la reseaua de canalizare propusa a se poza prin lucrarile de viabilizare ale terenului;
- depozitare controlata deseuri si colectarea ritmica;
- recuperare teren degradat prin consolidari maluri, plantari zone verzi;
- organizare sisteme de spatii verzi;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana - prin prevederea de plantatii peisagistice specifice si mobilier urban de odihna si agrement;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore prin prevederea unor lucrari de investitii in acest domeniu.

Deseurile menajere se vor colecta intr-o serie de puncte gospodaresti amplasate in interiorul parcelei, numerotate si dimensionate in asa fel incat sa deserveasca functiunile si capacitatile adpostite si se vor evacua prin contract cu firma specializata.

Se va evita depozitarea necontrolata a materialelor de constructie si a deseurilor rezultate in urma executarii lucrarilor propuse prin proiect. Deseurile generate pe parcursul lucrarilor se vor gestiona cu respectarea prevederilor OM 95/2005 si a legii nr. 211/2011.

Eventualele scurgeri accidentale de carburanti, lubrifianti pe sol vor fi eliminate urgent, se vor asigura materiale absorbante pentru situatii accidentale.

Conform PUZ se va planta cate un arbore la fiecare 4 locuri de parcare de pe parcela.

A. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

a) protectia calitatii apelor:

Nu sunt surse de poluanti pentru ape.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin reseaua de canalizare.

Apele pluviale de pe acoprisurile halelor vor fi colectate prin intermediul unei retele subterane de canalizare pluviala in bazine de retentie/stocare si drenate in panza freatica. Apele meteorice de pe platformele exterioare betonate de circulatii si andocari vor trece prin separatoare de hidrocarburi, si apoi in bazinele de drenare.

b) protectia aerului:

Nu sunt surse de poluanti pentru aer, poluanti sau surse de mirosuri semnificative.

Au fost respectate prevederile Normativului NP 008 privind puritatea aerului.

c) protectia impotriva zgomotului sau vibratiilor:

Nu sunt surse de zgomot sau vibratii semnificative iar datorita faptului ca parcelele vecine sunt de asemenea hale industriale cu functiunea de parcuri logistice si amplasarii langa o strada principala, zgomotul produs de camioanele care isi desfasoara activitatea pe terenul studiat nu au nici o influenta fonica semnificativa asupra zonei.

Halele sunt izolate fonic conform normativului C 125-2005.

d) protectia impotriva radiatiilor:

Nu sunt surse de radiatii semnificative.

e) protectia solului si a subsolului:

Nu sunt surse de poluanti pentru sol, subsol, ape freatiche si de adancime semnificative.

Pentru protejarea solului si a subsolului pe timpul constructiilor se vor respecta normele de protectie a muncii.

f) protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Nu sunt areale sensibile ce pot fi afectate de proiect in zona.

g) protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Nu sunt obiective de interes public in zona studiata.

Distantele fata de toate asezarile umane existente in zona se incadreaza in parametrii legislatiei in vigoare si au fost aprobati prin proiectul de PUZ aprobat prin HCL nr. 185/20.11.2019.

h) prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

Materialele utilizate in timpul realizarii proiectului de constructie sunt nepoluante, orice deseuri rezultate vor fi preluate periodic de o firma de salubritate cu care beneficiarii vor avea contract.

Functiunile constructiilor de pe teren se limiteaza la depozitare, astfel deseurile vor avea un grad de poluare minor, acestea fiind colectate separat si codificate conform legislatiei europene si nationale in puncte gospodaresti de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer, amenajata la nivelul localitatii, de cel putin 2 ori pe saptamana.

i) gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Nu exista.

B. Utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei si a biodiversitatii:

Resursa naturala care va fi reutilizata de pe teren este solul pentru amenajarea spatiilor verzi pe parcela.

Se propune alimentarea cu apa in sistem centralizat, prin racordare la retelele publice.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semnificativ de proiect:

Datorita amplasarii terenului in intravilanul comunei Floresti in apropierea altor constructii de aceeaasi natura (parcuri logistice si hale de depozitare), nu exista impact asupra biodiversitatii, nu exista habitate naturale in zona pentru a fi conservate.

Datorita utilizarii de materiale nepoluante in timpul constructiei si a functiilor de depozitare care nu sunt producatoare de materiale daunatoare mediului (deseurile produse fiind preluate de o firma de salubritate) nu exista un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

Impactul asupra mediului vizual si peisajului se va reduce semnificativ prin amenajarea de spatii verzi cu vegetatie de inaltimi variabile pe 20% din suprafata parcelei (6.540 mp). Vegetatia inalta propusa in zona va reduce de asemenea si nivelul de poluare fonica ce va creste datorita traseelor de circulatie auto propuse in zona, vor fi plantati arbori adiacent drumului national 1 – E60.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

In perioada de exploatare a imobilului, in urma obtinerii Autorizatiei de mediu se vor desemna prevederile privind monitorizarea mediului.

In perioada executiei realizarea proiectului va fi supravegheata de beneficiar, pentru a verifica modul de respectare a parametrilor constructivi si functionali si a reglementarilor privind protectia mediului.

Pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului raspunde constructorul lucrării si beneficiarul acestora.

Prin executarea lucrarilor propuse de proiect vor aparea influente favorabile, atat din punct de vedere economic si social, cat si din punct de vedere al protectiei mediului.

Toate operatiile de construire a obiectivului de investitii se vor executa cu respectarea prevederilor din Proiectul Tehnic si respectarea Normelor

specifice de securitate a muncii, a Normelor de prevenire si stingere a incendiilor.

IX. Legatura cu alte acte normative si/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

Proiectul de Plan Urbanistic Zonal propus anterior a fost aprobat de Consiliul Local Floresti prin HCL nr. 185/20.11.2019.

X. Lucrari necesare organizarii de santier:

Santierul se va realiza in intregime in interiorul parcelei studiate.

Pentru inceperea lucrarilor este necesara organizarea de santier prin:

- aprovizionarea la timp cu materiale necesare constructiei;
- depozitarea materialelor intr-un loc special amenajat pe santier;
- aprovizionarea cu unelte, instalatii si utilaje necesare constructiei;
- asigurarea personalului necesar pentru executarea constructiei;
- cazarea muncitorilor in spatii special amenajate in care sa fie asigurat confortul si igiena de care acestia au nevoie;
- indeplinirea regulilor de igiena pe santier;
- asigurarea unei platforme de beton in incinta parcelei pentru curatarea camioanelor;
- rezolvarea problemei utilitatilor (apa, energie electrica si canalizare);
- afisarea panoului de santier;
- asigurarea unui loc special amenajat de colectare a deseurilor rezultate in urma lucrarilor si colectarea regulata a acestora de catre firma locala de salubritate.

Datorita faptului ca materialele utilizate in timpul realizarii proiectului de constructie sunt nepoluante iar stocarea sigura si transportul deseurilor rezultate este asigurat, impactul asupra mediului este non existent sau minim.

XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei:

Intregul teren studiat este propus pentru amenajare cu spatii verzi, zone pietonale si auto. In cazul accidentelor sau incetarii activitatilor de constructii si/sau amenajare a terenului se vor lua masurile corespunzatoare pentru refacerea zonei.

XII. Anexe – piese desenate:

Schemele flux pentru procesul tehnologic si fazele activitatii, cu instalatiile de depoluare si schema flux a gestionarii deseurilor vor fi obtinute in urma unor studii efectuate de firmele de specialitate.

XIII. Pentru proiectele care intra sub incidenta prevederilor art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007:

Nu este cazul.

XIV. Pentru proiectele care se realizeaza pe ape sau au legatura cu apele:

Nu este cazul.

XV. Criteriile prevazute in anexa nr. 3 la Legea nr. _____ privind evaluarea impctului anumitor proiecte publice si private asupra mediului:

Nu este cazul.

Semnatura Titular:

S.C. SOMESUL CALD PRODUCTIE S.R.L.

(reprezentant legal – Crisan Getrude-Erika)



A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular blue stamp. The stamp contains the text 'S.C. SOMESUL CALD PRODUCTIE S.R.L.' and 'ROMANIA' around the perimeter.