

MEMORIU DE PREZENTARE  
conform ANEXA 5

**I.DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE,PRODUCTIE SI SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE.**

**Adresa :** *Jud.CLUJ, Mun. Cluj Napoca, str.Cheile Baciului, nr.4*

**II.TITULAR PROIECT:**

- manager/ beneficiar: **SEMROM TRANSILVANIA SA**  
-reprezentant: ODED ROBINSON  
- nr. de telefon : 0732395615

**III.DESCRIEREA PROIECTULUI**

**Rezumat al proiectului:**

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcare, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat al unei hale de depozitare marfuri generale.

**Funcțiunea:** CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE,PRODUCTIE SI SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE.

**Proiectul propus intra sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, fiind incadrat in Anexa nr.2, la pct.10, lit.a) proiecte de dezvoltare a unitatilor/zonelor industriale-Lista proiectelor pentru care trebuie stabilita necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului.**

- Suprafata teren : 21601 mp
- Cladirea este compusa din 5 corpuri despartite prin zid antifoc.
- $H_{MAX} = 9.00$  m (de la cota terenului amenajat);
- Suprafata construită -  $S_c = 2042$  mp;
- Suprafata desfășurată -  $S_d = 2213.84$  mp;
- $POT_{existent} = 38.51\%$
- $CUT_{existent} = 0.60$
- $POT_{propus} = 47.05\%$
- $CUT_{propus} = 0.69$
- CATEGORIA „C” DE IMPORTANTĂ NORMALĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)
- CLASA „III” DE IMPORTANTĂ (conform Normativ P 100-1-2006).
- Gradul „II” de rezistenta la foc
- Nr.locuri de parcare: 30 locuri
- Suprafata drumuri+platforme= 5500 mp =25.46%
- Suprafata spatii verzi amenajate=5938 mp =27.48%

Constructia va avea regimul de inaltime parter.

- în partea de Nord -Est – Constructii Industriale
- în partea de Nord- Vest – Teren liber de constructii
- în partea de Sud-Est – Drum acces ( Str Molidului)
- în partea de Sud-Vest – Drum de acces ( Str. Cheile Baciului )

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime de P cu invelitoare din panouri sandwich.

Cladirea va avea destinatia de hala depozitare suruburi si linie de impachetare si hala de depozitare piatra si impachetare .

Inchiderile exterioare sunt din structura din stalpi beton prefabricate si panouri sandwich.

Invelitoarea este din panouri sandwich.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 7 m. (masurate de la cota  $\pm 0,00$  a pardoselii).

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta de pe latura Sud-Vest.

**Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona, conform avize de amplasament la retea publică existenta.**

#### **Justificarea necesitatii proiectului:**

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, PRODUCTIE SI SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE.

.Construirea acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona de unitati industrial depozitare si productie.

#### **Profilul si capacitatile de productie:**

##### **Profilul:**

Investitia va fi realizata pe persoana juridica ,si are ca obiectiv : CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, PRODUCTIE SI SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE.

##### **Capacitatea de productie:**

120 mc / luna – depozitare si ambalare produse PIATRA NATURALA.

100 mc / luna – depozitare si ambalare suruburi.

#### **Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute.**

Productia PIATRA se va face prin urmatoarele proceduri : se vor folosi stivuitoare pentru descarcare piatra, o linie de taiat piatra, linie de impachetat si depozitare pe paleti pentru client final.

Productia SURUBURI se va face dupa urmatoarele proceduri : se vor folosi stivuitoare pentru descarcare marfa, o linie de asamblare in cutii , depozitare pe paleti si pentru client final.

### **Descrierea fluxurilor tehnologice existente:**

Se vor aduce materiale pentru prelucrare si apoi pentru ambalare si depozitare pentru client final. Ca si flux tehnologic se vor folosi masini de taiat, CNC, masini de impachetat si apoi depozitare pe paleti si pe rafturi.

### **Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:**

- Taiere
- Ambalare
- Depozitare

### **Materiile prime , energia si combustibilii utilizati:**

- Piatra
- Suruburi
- Carton
- Curent electric pentru masinarii si iluminat.

**Materiile prime:** Piatra si Otel.

### **Energie si combustibili:**

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru iluminat.

### **Racordarea la retelele utilitare existente in zona.**

#### **- Alimentarea cu energie electrica**

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta.

#### **- Incalzirea**

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta.

#### **-Alimentarea cu apa**

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta.

#### **-Evacuarea apelor uzate**

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta.

### **Descrierea lucrarilor de refacerea amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.**

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

### **Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente**

Se vor folosi caile de acces existente ( Strada Caile Baciului si Str. Molidului )

### **Resursele naturale folosite în construcție și funcționare**

Constructia propusa va fi pe structura din beton prefabricat, cu inchideri din panouri sandwich si acoperis tip ferme metalice cu invelitoarea din panouri sandwich.Fundatia structurii va fi continua cu fundatii prefabricate din beton.

### **Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.**

Nu este cazul.

### **Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .**

Se are in vedere utilizarea de panouri fotovoltaice pentru energie alternativa.

### **Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului**

(de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor).

Nu este cazul.

### **Alte avize cerute de proiect**

- Aviz Salubritate
- Aviz DSP
- Aviz HCL 827 din 04.12.2023
- Aviz Politia Rutiera
- Aviz OCPI
- Aviz ISU
- Aviz Siguranta Circulatiei

### **Localizarea proiectului**

Amplasamentul se afla situat in Jud.Cluj, Mun. Cluj Napoca, str.Cheile Baciului, nr 4, inscris in CF nr.308484 nr. cadastral 308484, 308484-C2, 308484-C4, 308484-C8, aprobat prin HCL 827 din 04.12.2024 sau identificat prin planul de situatie, cadastral, încadrare în zonă.

Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietate privata.Terenul pe care se propune obiectivul are o suprafață totală de 21601 mp, din care suprafața construită conform prezentului proiect va fi de aproximativ 2042 mp, măsurată la cota terenului amenajat (CTA).

Accesul principal pietonal si autor se va face din partea de Sud-Vest si Sud-Est.

Este respectata distanta fata de granite conform codului civil.

### **Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legeanr. 22/2001:**

Nu este cazul

### **Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia.**

Folosinta actuala a terenului in cauza si a celor vecine este zona cu functiune dominant de zona intreprinderi industrial, agroindustriale, Agricole, firme constructii, servicii pentru colectare, depozitare si distributie marfa, birouri, sedii intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanantul numai pentru marfuri cu volumul mare, comert si restaurante pentru persoanele angajate si vizitatori, alte activitati compatibile;Destinatia zona **de unitati industrial depozitare.**

### **Politici de zonare si folosire a terenului**

Conform PUG aprobat de Consiliu Local al Municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.11.2014, DEZVOLTARE UNICATE ECONOMICA si PUZ aprobat prin HCL 827. din 04.12.2023 ,cu functiunea actuala intreprinderi industrial, agroindustriale, Agricole, firme constructii,

servicii pentru colectare, depozitare si distributie marfa, birouri, sedii intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanantul numai pentru marfuri cu volumul mare, comert si restaurante pentru persoanele angajate si vizitatori, alte activitati compatibile; Destinatia zona **de unitati industrial depozitare**.

### **Arii sensibile**

Nu este cazul.

### **Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare**

Nu este cazul.

### **O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:**

*- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, 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);*

Deoarece zona in care se va executa lucrarea este in curs de dezvoltare si este amenajata ( cai de acces, utilitati etc ) pentru a permite si a facilita constructia de cladiri, precum si existenta altor cladiri in constructie sau finalizate in zona, lucrarea in cauza are impact redus asupra terenului si vecinatatilor, iar impactul asupra sanatatii umane este minim.

Se poate crea disconfort datorita lucrarilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor. Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatati starea actuala a terenului ( teren viran liber de constructii sau plantatii).

*- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);*  
Impactul va avea caracter local izolat ( in limitele amplasamentului studiat )

*- magnitudinea și complexitatea impactului;*

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

*- probabilitatea impactului;*

Probabilitatea impactului este redusa.

*- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;*

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 6 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Vor fi facute sapaturi in vederea nivelarii terenului si este necesar sa se transporte o cantitate mare de pamant de pe amplasament. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor.

*- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;*

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

*- natura transfrontieră a impactului.*

Nu este cazul.

## **IV.SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU**

### **1. Protectia calitatii apelor**

#### **In faza de executie**

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

#### **In faza de functionare**

Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona conform bransamente existente .

### **2. Protectia aerului**

#### **In faza de executie**

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipularea materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructive fiind simplu (structura din elemente prefabricate din BETON si FERME METALICE), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare.O mare parte din material vor fi din beton prefabricat, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

#### **In faza de functionare**

Data fiind functiunea de productie si depozitare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

### **3.Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .**

#### **In faza de executie**

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriuzise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona mixta de servicii si activitati productive mici, nepoluante.Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specific in graficul de lucru

Astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

#### **In faza de functionare**

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C125.

#### **4. Protectia impotriva radiatiilor.**

##### **In faza de executie**

Nu exista surse generatoare de radiatii.

##### **In faza de functionare**

Nu exista surse generatoare de radiatii.

#### **5. Protectia solului si a subsolului**

##### **In faza de executie**

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor face sapaturi in vederea nivelarii terenului.

##### **In faza de functionare**

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

#### **6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

#### **7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, ne existand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

#### **8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament .**

##### **In faza de executie**

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specific de unul din operatorii locali specializati in salubritate conform contract de salubritate.

### **In faza de functionare**

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Platforma se va amenaja pe latura Nordica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoie evacuatava fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (in conditiile asigurarii golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, In containere individuale, differentiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

## **9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase. In**

### **faza de executie**

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

### **In faza de functionare**

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

## **V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

- Nu este cazul

## **VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):**

- Nu este cazul

## **VII. LUCRARI NECESRE ORGANIZARII DE SANTIER**

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- - gard din plasa metalica sudata h= 2,0 m ce cuprinde tot perimetrul
- - amplasarea unei baraci pentru 8 muncitori
- - 1 buc. Wc ecologic.
- - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- - la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 8 luni de la inceperea lucrarilor.



- - programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic
- - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extintoare.

### **VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .**

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacerea amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

### **IX. ANEXE – piese desenate**

- Certificat de urbanism
- Plan de incadrare
- Plan de situatie cu amplasarea cladirii

Intocmit,

**HESED ACM SRL**

