

| | |
|--|--|
| PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 | Pr. nr. 234/2021 |
| | Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE |
| | Den. proiect: „REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA” Jud. Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu |
| | Beneficiar: INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L. |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **„REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA”**
- Amplasament: jud.Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu.
- Beneficiar: INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.
- Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE
- Data elaborarii: dec. 2021

1.2 Amplasament:

Terenul este situat in partea de sud a comunei Sagu, in extravilan.

Amplasamentul studiat are o suprafata de 170.000 mp, conform extras C.F. nr. 307031 Sagu.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L., avand categoria de folosinta arabil in extravilan.

Momentan, accesul la teren nu este reglementat. Terenul se va accesa de pe latura estica a acestuia, din drumul national DN 69.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- La SUD : terenuri arabile in extravilan, in proprietate privata;
- La NORD : terenuri arabile in extravilan, in proprietate privata;
- La EST : drum national DN 69 (E671);
- La VEST : linia CF 218 Arad – Timisoara Nord, intre km. 39+200 si km 39+600.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat:

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat in studiu este teren agricol arabil in extravilan, nereglementat urbanistic.

1.4. Operațiuni propuse:

INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii pe amplasamentul studiat a unui CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA si racordarea acestuia la calea ferata.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Schimbarea destinației terenului din teren agricol în teren cu destinația unități de depozitare și servicii.
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de depozitare și servicii aferente.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Asigurarea cu utilități a terenului studiat.
- Racord la linia CFR existentă la limita vestică a amplasamentului.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate:

- **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este ZONA LOGISTICA, DEPOZITARE, și SERVICII - construcții pentru depozitare și funcțiuni complementare: spații administrative, servicii și logistică.
- **Funcțiunile complementare** propuse sunt:
 - CAI DE COMUNICATIE SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE - platforme carosabile și drumuri de incintă, linii de cale ferată industriale, amenajări tehnico-edilitare, parcaje;
 - SPATII VERZI - zona verzi amenajate de incintă;

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată:

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat în studiu este teren agricol arabil în extravilan, nereglementat urbanistic.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară:

În zona amplasamentului studiat nu există rețele edilitare de apă potabilă, nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială, și rețea de gaze naturale.

În partea de est a amplasamentului, paralel cu drumul național DN 69, există o linie electrică aeriană 20 kW.

În partea de vest a amplasamentului se află linia de cale ferată CF 218 Arad – Timisoara Nord, între km. 39+200 și km 39+600.

Accesul auto și pietonal în incinta studiată nu este momentan reglementat. La est de terenul studiat se află drumul național DN69.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Zona studiată are suprafața de **342.810 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil din drumul național DN69.

Totodată se dorește racordarea amplasamentului la rețeaua de energie electrică.

Zona studiată cuprinde inclusiv terenurile aflate în vecinătate, în scopul stabilirii relației dintre fondul construit existent și cel propus pe amplasament.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **170.000 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 307031 Sagu, în proprietate privată INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de logistică, depozitare și servicii. Totodată, se dorește racordarea amplasamentului la linia de cale ferată aflată la limita vestică a proprietății.

Totodată, se dorește reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind

parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: constructii cu functiunea de logistica, depozitare, servicii; depozitare containere marfuri suprapuse;
- b) Constructii anexe: cabina poarta;
- c) Linii de cale ferata industriale si terasamente;
- d) Platforma depozitare si terminal;
- e) Dotari tehnico edilitare;
- f) Sistematie verticala a terenului;
- g) Drumuri de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturisme;
- h) Amenajare zone verzi;
- i) Acces carosabil in incinta;
- j) Racord la liniile CFR existente.

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ 170.000 mp

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | mp | % | mp | % |
| TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN, conf. C.F. nr. 307031 Sagu. | 170.000,00 | 100% | 0,00 | 0,00% |
| ZONA UNITATE, LOGISTICA, DEPOZITARE & SERVICII, din care: | | | | |
| Constructii de logistica, depozitare, servicii (max. 50%) | 0,00 | 0,00% | 85.000,00 | 50,00% |
| Platforme carosabile, platforma depozitare | 0,00 | 0,00% | 51.000,00 | 30,00% |
| Zone verzi amenajate (min. 20%) | 0,00 | 0,00% | 34.000,00 | 20,00% |
| TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA | 170.000,00 | 100% | 170.000,00 | 100% |

1. INDICATORI PROPUȘI

2.1 Indicatorii urbanistici obligatorii - limite minime si maxime:

- P.O.T. min.: 20,00 %, C.U.T. min. : 0,60
- P.O.T. max.: 50,00 %, C.U.T. max. : 1,00

1.2 Reglementari obligatorii:

Regimul de inaltime a constructiilor propuse este:

- Pentru hale logistica, depozitare servicii: P+2E - max. 9 m la cornișă și max. 12 m la coamă;
- Pentru constructii provizorii (birouri tip container, cabine poarta): Parter - max. 4 m;
- Pentru zona de depozitare de tip terminal (containere suprapuse): max. 15 m;
- Pentru sisteme de incarcare/descarcare marfuri (pod rulant, etc): max. 30 m.

Procent minim spatii verzi pentru incinta reglementata:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00% din suprafata parcelei.

Regimul de aliniere :

Zona de constructibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A_Conceptul propus.

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 38,00 m (data de zona de protectie de 50 m din axul drumului national DN 69) ;

Fata de limita posterioara:

- minim 85,00 m (data de zona de protectie de 100 m din axul liniei de cale ferata CF 218 Arad – Timisoara Nord);

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita sudica si nordica a parcelei;

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, casa pompelor, platforma menajera, etc) , a constructiilor provizorii (ex. cabina poarta), a liniilor de cale ferata industrială propuse si a platformei de depozitare, a elementelor de signalistica (totem, elemente publicitare, catarge steaguri, etc).

Parcaje in incinta reglementata:

Pentru constructii de depozitare, locistica, servicii se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp.
- Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.
- Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funcțiunea propusa nu afecteaza negativ aria studiată.

La nord de amplasament, se afla o zona cu constructii si amenajari agro-industriale, astfel ca propunerile prezentei documentații completează funcțiuni existente în imediata vecinătate.

Situarea incintei reglementate în apropierea unor căi de comunicație majore – DN 69, autostrada A1, liniile CFR Timișoara-Arad – asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. Celelalte utilități sunt asigurate prin soluții locale, cu impact minim asupra mediului înconjurător.

Realizarea unor noi investitii in incinta studiata faciliteaza atragerea unor investitori privati, oferind zonei posibilitatea de dezvoltare.

3. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.

Se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei precum și sistematizarea verticală.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului carosabil la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

5.3 Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este ZONA LOGISTICA, DEPOZITARE, și SERVICII - construcții pentru depozitare și funcțiuni complementare: spații administrative, servicii și logistica.

- **Funcțiunile complementare** propuse sunt:

- CAI DE COMUNICATIE SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE - platforme carosabile și drumuri de incintă, linii de cale ferată industriale, amenajări tehnico-edilitare, parcaje;
- SPATII VERZI - zona verzi amenajate de incintă;

Prin prezentul studiu nu sunt propuse a fi realizate dotări de interes public în afara celor deja existente.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse servituti.

5.4 Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Accesul auto și pietonal pe parcela se va realiza de pe latura estică a amplasamentului, din drumul național DN69, prin realizarea unei intersecții cu intrare și ieșire din ambele sensuri. Pentru aceasta, se propune realizarea unor benzi de decelerare și accelerare și a unei benzi suplimentare de acces, respectiv ieșire de pe proprietate, acest lucru realizându-se prin lărgirea carosabilului existent.

Costurile pentru realizarea accesului pe proprietate vor cădea în sarcina proprietarului.

În incintă vor fi amenajate circulații carosabile de incintă, platforme încărcare/descărcare și depozitare containere. Vor fi asigurate locuri de parcare pentru angajați.

Obiectul prezentei documentații îl constituie și realizarea unei joncțiuni de linie de cale ferată industrială (LFI) din linia aflată la limita vestică a amplasamentului.

Investitorul dorește să construiască un terminal intermodal pentru depozitare containere și semiremorci, pentru care este necesar să se realizeze un dispozitiv de LFI pentru a primi și expedia pe calea ferată containere, semiremorci.

Costurile pentru realizarea liniilor de cale ferată industrială pe proprietatea INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L. vor cădea în sarcina proprietarului.

Utilitati:

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitățile existente în zona, și anume: energie electrică.

Restul utilitatilor necesare funcționării incintei se vor realiza local.

Alimentarea cu apă rece:

Pe amplasament se propune un put forat pentru alimentarea cu apa potabila a obiectelor sanitare din cladiri si pentru refacerea rezervei de incendiu.

Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEID PE100, SDR17, Pn10bar) si se va monta ingropat la o adâncime de 1,2m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Canalizare menajeră:

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile propuse sunt canalizate și deversate în bazine vidanjabile propuse.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanja de un operator specializat. Apele uzate menajere, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la corpurile de cladire propuse vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitational in bazinele vidanjabile propuse pe amplasament.

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 montate ingropat sub limita de inghet la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC.

Acestea se vor deversa gravitational in bazinul de retentie (BR) cu infiltrare in sol tip laguna verde pentru preluare ape pluviale conventional curate propus pe amplasament.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, de pe zona liniilor de cale ferată industriale si drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potential infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratate carosabile.

Acestea se vor deversa gravitational in bazinul de retentie (BR) cu infiltrare in sol tip laguna verde pentru preluare ape pluviale conventional curate propus pe amplasament.

Inainte de a fi deversate in bazinul de retentie apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, de pe zona liniilor de cale ferată industriale si drumurile din incinta vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere (SH).

Apele pluviale deversate in bazinul de retentie vor fi conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare pluviala se vor monta ingropat sub limita de inghet la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Alimentarea cu energie termică:

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Daca este cazul, spatiile se vor incalzi cu centrale electrice.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, se va face printr-un racord la linia electrica aeriana aflata de-a lungul drumului national DN 69.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor tehnice (stație pompe rezervă incendiu, etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Gospodărire comunală:

Incinta studiată va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor menajere provenite de la zona administrativă, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Activitatea de depozitare propusă în incintă poate genera deșeuri reciclabile constând din ambalaje.

5.5 Capacități de transport admise

Este permis accesul vehiculelor cu tonaj mare, până la 40 t.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare).

5.6 Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate estică a incintei reglementate, înspre domeniul public (DN 69), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația Studiu de oportunitate "**REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA**" conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Sagu și postată pe site-ul propriu.

5. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Oportunitatea investiției solicitate se justifică prin:

- Condițiile de amplasament

Situarea incintei reglementate în apropierea unor căi de comunicație majore – DN 69, autostrada A1, liniile CFR Timișoara-Arad – asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. Celelalte utilități sunt asigurate prin soluții locale, cu impact minim asupra mediului înconjurător.

- Categorii de costuri

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

Pentru realizarea investiției propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală.

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU