

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax: +40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI: „EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE SI CLADIRE PENTRU BIROURI LA FABRICA DE SCULE ”

AMPLASAMENT: ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 273, CF. NR. 334356 ARAD, JUD. ARAD

BENEFICIAR: S.C. "JOYSON SAFETY SYSTEMS ARAD" S.R.L. ARAD,
ZONA INDUSTRIALA VEST, STRADA III, NR. 9
CUI – 39329689, JO2/1613/09.10.2018

PROIECTANT: S.C. ARH DESIGN S.R.L.
310099 ARAD, BD. REVOLUȚIEI NR. 104, AP. 3
CUI – RO 8189356, JO2/97/13.02.1996

ELABORATOR TEMĂ PROIECTARE: S.C. "JOYSON SAFETY SYSTEMS ARAD" S.R.L. ARAD,
FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. JOYSON SAFETY SYSTEMS ARAD S.R.L. a preluat in urma unui proces de fuziune, toate activitățile si activele fostei SC Takata Romania SRL.

S.C. JOYSON SAFETY SYSTEMS ARAD S.R.L. are o unitate de producție, denumita Fabrica de Scule, unde se propun noi dezvoltări ale capacității de producție si administrative.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

AMPLASAMENTUL

Terenul pe care se propune investiția, se afla situata in calea Aurel Vlaicu nr. 273, pe terenul înscris in CF nr. 334356 Arad, având suprafața de 14.146 mp.

Terenul este cuprins conform P.U.G.- ului aprobat, în intravilanului orașului Arad.

Destinația stabilita prin PUG: zona nereglementata din punct de vedere urbanistic, situație modificata prin PUD „Construire Fabrica de Scule” aprobat prin HCLMA cu nr. 104/25.06.1999

Accesul direct in incinta se realizează din strada Troțușului, strada care are caracter de strada înfundată in prezent, aceasta fiind racordata la Calea Aurel Vlaicu cu o intersecție de tip T.

Accesul este realizat si utilizat si in prezent, nu se propun modificări a situației existente.

Vecinătăți:

Terenul este adiacent la calea Aurel Vlaicu aflat la nord de amplasament.

Terenul este mărginit de:

- calea ferata Arad – Nădlac, latura sud,
- strada de acces (fosta strada Troțușului), latura est,
- terenuri private, latura estică.

UTILITĂȚI EXISTENTE

Pe amplasament exista in prezent toate utilitățile necesare bune desfășurări a activității:

- rețea de energie electrica
- rețea de apa si canalizare
- rețea de gaz

3. PROPUNERI DE INTERVENTIE

Categoriile funcționale existente și propuse:

Funcțiunea principală

- Zona de producție nepoluantă, depozitare și servicii

Funcțiuni complementare

- Subzona Producție nepoluantă, depozitare și servicii

- Subzona Administrație și servicii

- Subzona Platforme Carosabile Circulație și parcare în incintă

- Subzona Circulație pietonală - alei, trotuare

- Subzona Dotări tehnice - edilitare

- Subzona Spații verzi – minim 20% din suprafața terenului

În prezent, pe terenul propus pentru reglementare sunt realizate următoarele construcții:

- Hala de producție depozitare și birouri – 3.026 m².

- Rezervorul de incendiu – 89 m².

- Centrala termică – 248 m².

- Postul Trafo - 13 m².

- Cabina poartă – 13 m².

- Spațiu Anexa (construcție provizorie cu durată de 10 ani) – 417 m².

Prezentarea Investiției

Conform temei de proiectare și în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 1486/27.07.2021, eliberat de Primăria Municipiului Arad, pe terenul studiat se dorește:

- Extinderea spațiilor pentru producție nepoluantă și depozitare

- Realizarea de spații administrative pentru birouri și servicii

Destinația propusă:

- Zona de producție, depozitare și servicii complementare.

Aceasta va fi alcătuită din spații pentru producție și depozitare – tip hale Parter, P+1 parțial. Aceste spații le vor fi asociate spații administrative, construcții pentru dotările tehnic-edilitare, etc.

Investiția

„EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCȚIE ȘI CLADIRE PENTRU BIROURI FABRICA DE SCULE” va cuprinde:

- Extinderea halei de producție existente cu noi spații destinate producției. Extinderea se dorește să se realizeze prin prelungirea Halei existente – spre vest, cu aceleași caracteristici dimensionale și volumetrice.

EXTINDERE HALA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, PARTER ÎNALT, Ac = Ad= 2.400 mp.

- Realizarea unui corp de clădire pentru birouri, administrație și cercetare/proiectare pentru dezvoltarea produselor proprii.

CLADIRE ADMINISTRATIVĂ ȘI BIROURI, P+3, Ac = 400 mp.; Ad= 1.200 mp.

În incintă sunt de asemenea, existente:

- Platforme Carosabile Circulație și parcare în incintă

- Platforme pentru alei, trotuare

- Dotările tehnice – edilitare, racorduri la utilități

- Spații verzi – minim 20% din suprafața terenului

Incinta este împrejmuită pe tot perimetrul iar accesul este realizat.

Accesul în incintă se realizează din calea Aurel Vlaicu către strada Troțușului, printr-o intersecție în „T”, cu benzi de decelerare și accelerare. Modificări ale accesului nu sunt necesare.

Vor fi prevăzute spații verzi – suprafața minimă asigurată prin proiect va fi de 20% din suprafața totală a terenului, în etapa finală de realizare a zonei de servicii și parcare.

DATE TEHNICE – INDICATORII PROPUȘI:

Suprafața totală teren = 14.146 mp; C.F. 334356; nr. CAD 334356

ZONA DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE.

Sub zonele funcționale propuse:

- Subzona Producție nepoluantă, depozitare și servicii – 44%

- Subzona Administrație și servicii – 5%

- Subzona Platforme Carosabile Circulație și parcare în incintă – 25%

- Subzona Circulație pietonală - alei, trotuare – 5%

- Subzona Dotări tehnice – edilitare – 1%

- Subzona Spații verzi – minim 20% din suprafața terenului

Indicii Urbanistici :

POT propus: minim: 45%; maxim: 50%.
CUT propus: minim: 0,50; maxim: 0,60.

Modul de integrare a Investiției in zona -

Apreciem ca Investiția se integrează in zona, având in vedere mai mulți factori:

Destinația propusa este compatibila cu funcțiunile existente si in prezent, practic funcțiunea de producție nepoluanta, depozitare si servicii a fost implementata prin aprobarea PUD in 1999.

- extinderea activității va fi benefica atât pentru comunitate prin realizarea de investii cu noi locuri de munca, cat si pentru administrația locala, generând venituri la bugetul local .
- in apropierea amplasamentului exista zone cu destinații asemănătoare, construirea unor spatii cu aceeași funcțiune sau complementare, generează o comasare de funcțiuni similare.

Teritoriul care urmează sa fie reglementat prin PUZ

Suprafața totală a terenului propus pentru reglementari este 14.146 mp, teren înscris C.F. 334356; CAD 334356.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune ca suprafața terenului studiat sa fie 50.000 mp., suprafața care cuprinde parte din terenurile învecinate.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți

Categoriile funcționale existente sunt:

- Zona de producție nepoluanta, depozitare si servicii
- Funcțiuni complementare
- Subzona Producție nepoluanta, depozitare si servicii
- Subzona Administrație si servicii
- Subzona Platforme Carosabile Circulație si parcare in incinta
- Subzona Circulație pietonala - alei, trotuare
- Subzona Dotări tehnica - edilitare
- Subzona Spatii verzi – minim 20% din suprafața terenului

Suprafața terenului studiat cuprinde parte din terenurile învecinate, acestea având in prezent destinația de:

- Cai de circulație auto majora si locala a municipiului Arad
- Cai de circulație cale ferata si tramvai
- Spatii de producție, depozitare si servicii ale persoanelor juridice

Categoriile funcționale propuse

- Zona de producție nepoluanta, depozitare si servicii
- Funcțiuni complementare
- Subzona Producție nepoluanta, depozitare si servicii
- Subzona Administrație si servicii
- Subzona Platforme Carosabile Circulație si parcare in incinta
- Subzona Circulație pietonala - alei, trotuare
- Subzona Dotări tehnica - edilitare
- Subzona Spatii verzi – minim 20% din suprafața terenului

Reglementari obligatorii sau dotările de interes public necesare

Vor fi prevăzute zone verzi amenajate - minim 20% din suprafața terenului.

Reglementările privind asigurarea accesului, parcajelor, utilităților.

Asigurarea accesului in incinta

Accesul in incinta este realizat. Nu se prevăd modificări ale accesului in incinta.

Accesul in incinta se realizează din calea Aurel Vlaicu către strada Trotușului, printr-o intersecție in „T”, cu benzi de decelerare si accelerare.

Parcaje – sunt amenajate si vor fi adaptate noii configurații a planului, locuri de parcare pentru angajați si vizitatori in concordanta cu legislația actuala.

Alei si trotuare in incinta - sunt amenajate si vor fi adaptate noii configurații a planului, căile de acces pietonal pentru angajați si vizitatori in concordanta cu legislația actuala.

Asigurarea utilităților

Asigurarea cu utilități se va face din rețelele existente adiacent terenului sau in imediata vecinătate, amplasate pe domeniul public. Nu se prevăd modificări ale racordurilor si bransamentelor existente.

- Alimentarea cu apă se realizează de la rețea.
- Canalizarea menajeră – Apele menajere sunt evacuate la rețeaua din incinta si mai departe in rețeaua orașului.
- Canalizarea pluviala – apele pluviale sunt preluate de o rețea de incinta, trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi si evacuate într-un bazin colector de retenție.

Energie electrica

- alimentarea cu energie electrică se realizează de la rețeaua existenta. In incinta beneficiarului exista post trafo.

Capacități si indicatorii maximali pentru volumele de marfa vehiculate, emisiile de noxe

Capacitatea maxima pentru volumul de marfa vehiculat:

- se estimează o capacitate de transport de 100 camioane pe an.

Prin procesul tehnologic nu se vor produce noxe – utilajele vor fi echipate conform cerințelor U.E., astfel ca nu va exista posibilitatea poluării factorilor de mediu – aer, sol, apa - cu noxe.

Noxele produse in urma activității de transport se vor încadra in prevederile RNTR-1 din 25/07/2008, astfel nivelul maxim admis pentru:

CO2 nu va depăși 3,5% din totalul gazelor arse

HC nu vor depăși 1000 ppm

Oxizii de azot nu vor depăși 2% din volumul gazelor arse.

Toate autocamioanele vor fi echipate cu motoare care corespund normelor Euro 5 si Euro 6, cu atenuator de zgomot si evacuare gaz cu catalizator si filtru de particule încorporat.

Toate celelalte echipamente/utilaje implementate – bariere rutiere de acces, vor fi acționate electric, cu emisii zero.

Concluzii :

Realizarea investiției propuse va fi benefica din mai multe puncte de vedere:

- va produce creștere economica prin realizarea de profit, mărirea bazei de impozitare la nivelul localității, generând taxe si plăți către autoritățile locale
- investiția va genera noi locuri de munca cu avantajele implicite
- investiția va determina realizarea unei zone îngrijite cu destinația zona de servicii soi parcare.

Investiția se va realiza din surse proprii. Nu vor exista costuri care sa cada in sarcina autorității publice locale.

Întocmit:

Arhitect Botos Adalbert

