

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

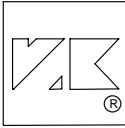
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Denumirea lucrării	MAGAZIN "CASH & CARRY"
Amplasament	ARAD, judetul Arad Calea Radnei f.n.
Beneficiar	<ul style="list-style-type: none"><li>• MURESAN CALIN-SEBASTIAN SI MURESAN LAURA LUCIA</li><li>• MARANDOIC LIVIU IOAN TIBERIU SI MARANDIUC ELENA</li></ul>
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1280 / 2005
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL SAU DE DETALIU
Volumul	MEMORIU DE PREZENTARE

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® "marca rezervata".

Sfantu Gheorghe, 6 februarie 2005



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Prezenta documentatie tehnica cuprinde datele specifice aferente realizarii lucrarilor de constructii pentru obiectivul "MAGAZIN CASH & CARRY", in vederea obtinerii avizelor de utilitati solicitate prin Certificatul de urbanism , emis de Primaria Municipiului Arad.

### 1. REGIMUL JURIDIC

**1.a. Amplasamentul obiectivului propus** este situat in Arad, judetul Arad, in zona sde est a localitatii, pe Calea Radnei – drumul national DN7.

Terenul se afla in extravilanul municipiului Arad, in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate (Planul Urbanistic General al Municipiului Arad).

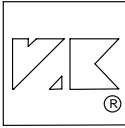
Parcelele pe care urmeaza a se realiza investitia, este delimitata, dupa cum urmeaza:

- la nord de drumul national DN7
- la est – terenuri libere de constructii, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- la vest – parcele construite ale firmelor "Manolo", "Peugeot" si "Quark"
- la sud – teren liber de constructii, proprietatea unor persoane fizice si juridice

### 1.b. Proprietatea terenului

Suprafata totala de teren pe care urmeaza a se realiza noul obiectiv de investitii este rezultata din comasarea parcelor topografice:

- CF nr. 63599 – nr. top 236.1985/1/1 – 5.000 mp – proprietar Muresan Calin-Sebastian si sotia
- Cf nr. 67166 – nr. top 236.1985/1/2 – 5.000 mp - proprietar Muresan Calin-Sebastian si sotia
- Cf nr. 59346 – nr. top 236.1985/1/3 – 5.000 mp - proprietar Muresan Calin-Sebastian si sotia
- CF nr. 65630 -nr. top 236.1985/1/4 – 5.000 mp proprietar Muresan Calin-Sebastian si sotia
- Cf nr. 65455- nr. top 236.1985/1/5 – 10.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
- CF nr. 58615 –nr. top 236.1985/1/6 – 15.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
- CF nr. 58615- nr. top 236.1985/1/6 – 15.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia



- CF nr. 65454 – nr. top 236.1985/1/7 – 11.500 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
  - CF nr. 65861 – nr. top 236.1985/1/8 – 5.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
  - CF nr. 65453 – nr. top 236.A-1985/1/9 – 10.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
  - CF nr. 66402 – nr. top 236.1985/1/10 – 10.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
  - CF nr. 65484 – nr. top 236.1985/1/11 – 10.000 mp – proprietar Marandiuc Liviu si sotia
- Total suprafata : 91.500 mp**

Terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice de mai sus.

1.c. Pe terenul identificat mai sus nu exista nici un fel de constructii de tip cladiri.

## **2. REGIMUL ECONOMIC AL INVESTITIEI**

### **2.a. Folosinta actuala**

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia propusa are categoria de folosinta “ teren agricol”, situat in extravilan.

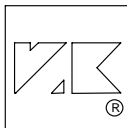
### **2.b Folosinta propusa**

Terenul identificat mai sus, se afla situat in extravilanul localitatii Arad, pe teritoriul administrativ al municipiului Arad, adiacent zonei cuprinse in intravilan in zona de vest. Pentru realizarea investitiei, urmeaza a se intreprinde toate demersurile legale necesare extinderii intravilanului constructibil in partea de est a municipiului, pentru cuprinderea zonei efectiv aferente Magazinului Cash & Carry, respectiv a teritoriilor din vecinatate in intravilan, pentru a se putea face o dezvoltare urbanistica unitara a zonei de vest, prin:

- stabilirea noii limite a intravilanului
- stabilirea zonificarii functionale, a functiunilor propriu-zise optime si oportune in aceasta zona
- stabilirea regurilor de construire (regim de inaltime, aliniamente, etc. etc.)
- accesare carosabila si pietonala a zonelor functionale, solutii de trafic coerente pentru fiecare faza a dezvoltarii zonei, etc. etc.

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza o investitie ce tip “MAGAZIN CASH & CARRY”, cuprinzand:

- o constructie principala reprezentand un magazin de tip depozit en-gros, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale : spatiu de primire-legitimare clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire -sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, camere frigorifice, depozite de deseuri, etc.). In acest magazin - depozit se vor comercializa marfuri si produse alimentare si nealimentare ( industriale). Suprafata estimativa a magazinului-depozit este de cca.14.200,0 mp suprafata construita si cca. 17.400,0 mp suprafata desfasurata



- construcție anexă pentru colectarea ambalajelor returnabile de la clienți
- casa portar
- un parcaj parțial acoperit cu capacitatea de cca. 500 de autoturisme
- rampe de descarcare-incarcare aferente cladirilor
- drumuri, platforme, spatii verzi, imprejmuiuri, indicatoare de circulatie, panouri de reclama
- lucrari tehnico-edilitare aferente

### 3. REGIMUL TEHNIC

Prin realizarea obiectivului se vor realiza urmatoorii indici urbanistici caracteristici:

#### 3.a. Procentul de ocupare al terenului ( POT ) :

- procent de ocupare al terenului - existent	0 %
- procent de ocupare al terenului - propus maxim	80 %

#### 3.b. Coeficientul de utilizare al terenului ( CUT ) :

- coeficient de utilizare al terenului - existent	0,0
- coeficient de utilizare al terenului - propus maxim	0,85

#### 3.c. Dimensiunile minime si maxime ale parcelei sunt :

Definirea dimensiunilor minime si maxime ale terenului sunt:

- adancime medie fata de Calea Radnei = cca. 220,0 m
- deschidere la Calea Radnei = cca. 442,0 m

#### 3.d. Echipare cu utilitati

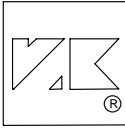
**3.d.1. Alimentarea cu apa rece** se va face prin racordul constructiilor noi propuse, la retele existente in zona.

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie.

Necesarul de apa este precizat in Breviarul de calcul anexat prezentei documentatii.

**3.d.2. Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului de investitie se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajera a zonei, respective canalizarea pluviala a zonei. Solutia de canalizare menajera care se va alege depinde de avizele detinatorilor de retele si respectiv de analiza solutiei celei mai eficiente pentru noul investitor.

Cantitatile de ape menajere care se vor deversa in canalizarea menajera sunt precizate in Breviarul de calcul anexat.



Apele uzate menajere vor indeplini conditiile impuse de NTPA-002.

Apele pluviale vor fi colectate prin sisteme distincte:

- ape conventional curate rezultate de pe acoperisul constructiilor
- apele meteorice colectate de pe platforme si drumuri de incinta vor fi epurate prin separatoare de nisip si produse petroliere si deveraste in sistemul de colectare a apelor pluviale

Apele meteorice colectate vor asigura indeplinirea conditiilor impuse de NTPA-002.

#### **3.d.4. Alimentarea cu energie electrica**

Se va face din reseaua existenta in zona, in baza studiului de solutie ce se va intocmi de S.C."ELECTRICA" S.A.

Avand in vedere consumurile estimate este necesara realizarea unui post de transformare propriu, inglobat in cladire.

**3.d.5. Energia termica** : ( apa calda menajera si incalzire) se va produce in centrala termica proprie, pe gaz metan, realizandu-se bransament la reseaua de gaz metan aflata in apropierea zonei de amplasare a magazinului.

**3.d.6. Telefonizarea** se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de ROMTELECOM,

In incinta , in constructiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antiefractie, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

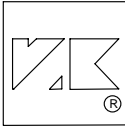
**3.e. Circulatia pietonilor** este asigurata prin alei pietonale, platforme amenajate .

#### **3.f. Circulatia autovehiculelor si accesul in incinta**

Avand in vedere propunerile din studiile de circulatie din cadrul Planului Urbanistic General, cu modificarile si studiile ulterioare, rezulta ca in zona studiata pentru amplasarea magazinului Cash & Carry, exista propunerea de realizare a unei artere de legatura – centura dinspre cartierul Micalaca – giratoriu str. Voinicilor spre drumul national DN7, pentru inchiderea centurii din partea de est a localitatii (centura deva-Oradea-Curtici-Nadlag).

Solutia de accesare a magazinului va fi rezolvata in asa fel incat sa existe o legatura iesnicioasa din toate directiile a noului obiectiv, fara perturbarea circulatiei existente, rezolvand sine qua non viciile actuale ale intersectiei dintre DN7 si drumul de centura existent.

In incinta magazinului se prevede un parcaj partial acoperit, cu o capacitate de cca. 490 de locuri de parcare autoturisme pentru public, loc de parcare distinct pentru salariati, drumuri si alei carosabile , respectiv platforme pentru autocamioane, autoturisme, cu latimi si raze de curbura conform normativelor, semnalizate rutier .



### **3.g. Alinierea terenului**

Terenul așa cum s-a specificat în aliniatele anterioare se află aliniat la Calea Radnei. Construcția principală se va amplasa cu fațada laterală la calea ranei și cu fațada principală cu accesul în magazin în zona de vest a amplasamentului, în așa fel încât să fie ușor sesizabilă din direcția celor care vin dinspre Arad.

### **3.h. Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetriche**

Construcțiile propuse, vor avea regimul de înălțime după cum urmează :

- o construcție principală reprezentând un magazin de tip depozit en-gros, este o construcție parter, având înălțimea de 10,10 m la cota superioară a aticului, față de cota +/- 0.00 a clădirii cu o zonă P+1 - birouri înglobată în clădirea principală,
- construcție anexă pentru colectarea ambalajelor de la clienți - parter

### **3.i. Sistemul constructiv**

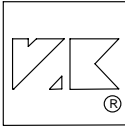
Din punct de vedere constructiv:

- construcția principală cuprinzând magazinul de tip depozit en-gros se preconizează să se realizeze cu structura mixtă alcătuită din stalpi de beton armat prefabricat și grinzi de beton armat precomprimat. Închiderile laterale se vor realiza din panouri metalice de tablă cutată în exterior, termoizolație și casete de tablă tip Hoesch sau similar și învelitoarea din tablă cutată, termoizolație și strat de protecție bituminat sau de tip folie hidroizolantă
- construcția anexă pentru colectarea ambalajelor de la clienți, copertina de protecție realizată cu structura metalică
- copertina de protecție a parcajului pentru autoturisme se va executa cu structura metalică (stalpi și grinzi) cu învelitoare din semicilindri de policarbonat transparenti în combinație cu tablă cutată

### **3.j. Principalele materiale de construcții ce se vor folosi :**

- metal ( profile metalice , tablă cutată și plană )
- cărămidă eficientă
- blocuri BCA
- beton simplu, beton armat prefabricat și monolit
- tâmplărie de metalică , de aluminiu
- policarbonat

### **3.k. Infatisarea construcțiilor**



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

---

Ansamblul de constructii propuse va fi tratat ca o compozitie de volume cu aspect modern, reprezentativ pentru o functiune comerciala, coloristica fiind galben+albastru.

Sef de proiect ,

arh. Gheorghiu Vivianne

6 februarie 2005