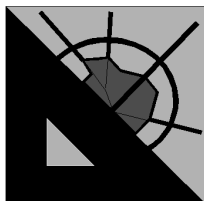


P.U.Z CONSTRUIRE ANEXE LA
EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ
ARAD - DJ 709 B Arad-Curtici

Beneficiar: S.C. POL KLIMEX S.R.L.,



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ Arad DJ 709B ARAD-CURTICI
BENEFICIAR:	SC. POL KLIMEX SRL
PROIECT Nr.	:31/ 2020
FAZA	: P.U.Z.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Director : arh. Elvira Șerban
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism: arh. Șerban Elvira
Topo : S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

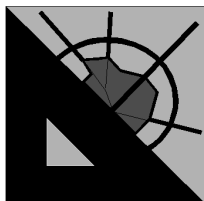
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 1373 /09.09.2020
4. Extrase CF NR. 338275 ARAD
5. Extrase CF NR. 338270 ARAD
6. Extrase CF NR. 359232 ARAD
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------|-----|
| 1. Incadrarea în zonă | 01 |
| 2. Situatia existenta | 02 |
| 3. Concept propus | 03 |
| 4. Mobilare propusa | 03' |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I. a. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ Arad DJ 709B ARAD-CURTICI
BENEFICIAR:	SC. POL KLIMEX SRL
PROIECT Nr.	:31/ 2020
FAZA	: P.U.Z.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată în prezenta documentație este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, pe drumul judean DJ 709 B Arad – Curtici.

Incinta studiată este compus din 3 parcele.

Conform Extraselor CF 359232, nr. Cad. 359232, suprafața terenului este de 1.488,00 mp, arabil în extravilan proprietar S.C. POL KLIMEX S.R.L.

Conform Extraselor CF nr. 338275, nr. Cad. 338275, suprafața terenului este de 8.014,00 mp, arabil în extravilan, proprietar S.C. POL KLIMEX S.R.L.

Conform Extraselor CF nr. 338270, nr. Cad. 338270, suprafața terenului este de 1.925,00 mp, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. POL KLIMEX S.R.L.

Pe aceste terenuri, proprietarul dorește să construiască anexe la exploatarea agricolă, având în vedere că beneficiarul deține o suprafață mare de teren agricol în zona.

Pe acest teren există anexe la exploatarea agricolă și o locuință de servicii. Se dorește extinderea unei anexe agricole, construirea unei locuințe de serviciu pentru a asigura o sală de mese și spații de cazare sezonieră pentru agricultori, precum și un mic spațiu pentru servicii (mici reparații). Menționăm că actuala locuință de serviciu este insuficientă, având doar două locuri de cazare.

Accesul la teren este din DJ 709 B, acces stabilit printr-o documentație de urbanism aprobată.

La vest terenul studiat se învecinează cu teren arabil, terenul cu nr. cad. 338272, la sud se învecinează cu terenul cu nr. Cad. 338280, teren care a fost obiectul unui P.U.Z. aprobat, la est terenul se învecinează cu domeniul public, drumul județean DJ 709 B teren în partea de nord, zona studiată se învecinează cu terenul arabil cu nr. Cad. 338263.

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
 - din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
 - se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
 - zona seismică „D”, $k=0,20$ g, $T_c=0,7$ și gradul 6 de intensitate seismice.
 - stratificația terenului: - în forajele F1, F10, umplutura 0,80 m
 - complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m
 - complex nisipos cu pietriș și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie
- In forajele F2-F9 întâlnim o stratigrafie identică cu deosebirea că umplutura are grosimea de 0,60 m
- apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m față de C.T.N. și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

I.b.3. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este DJ 709 B care în prezent este în partea de est a incintei studiate.

Incinta are un acces existent aprobat în urma unei documentații urbanism aprobată.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt 2 terenuri arabile extravilan și un teren în intravilan.

P.O.T. = 11,43 %

C.U.T. = 0,11

I.b.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- a. Alimentarea cu apă potabilă: există rețea de apă în incintă.
- b. Canalizarea menajeră: există în incintă.
- c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele care o conduc spre un bazin de retenție..
- d. Alimentarea cu energie electrică: În incinta studiată există rețea de distribuție LEA, clădirile existente sunt bransate la rețeaua de pe DJ 709 B..
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale pe DJ

709 B.

I.b.6 Probleme de mediu

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție și nu face parte nici din zone de risc.

I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare

Nu există disfuncționalități în zonă.

Construirea a unor anexe la exploatarea agricolă vine în întâmpinarea proprietarului terenului, care dispune de mai multe terenuri agricole în zonă.

I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCționalĂ

I.c.1. Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

În zonă au fost aprobate documentații de urbanism pentru zonă[de servicii în partea de sud a amplasamentului iar pe terenul studiat a fost făcut un studiu GEO.

I.c.2. Modernizarea circulației

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de accesul în incintă existent din DJ 709 B, Arad – Curtici, la Km 8+520.

Accesul este realizat printr-un carosabil de 6 m lățime. În incintă a fost prevăzut un carosabil care să asigure accesul auto la toate obiectivele propuse.

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în extravilan și parțial în intravilan, conform P.U.D. aprobat.

Suprafața incintei = 11.427,00 mp

Suprafața zonei studiate = 34.312,00 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă de anexe la exploatarea agricolă

În incinta studiată există construite 2 clădiri, o locuință de serviciu P+M, un spațiu de servicii (mici reparații) și extinderea unei anexe pentru utilaje agricole mici.

Pentru aceste clădiri a fost obținută Autorizație de construire , (pe baza unei documentații PUD) dar nu s-a făcut recepția, deoarece , în momentul în care s-a făcut scoaterea din circuitul agricol s-a greșit parcelarea, clădirile acestea rămânând în extravilan.

Prin prezentul PUZ se propune construirea a încă 2 clădiri locuință de serviciu P+M și extinderea unei anexe la activități agricole, clădire pentru utilaje agricole mici, precum și un spațiu destinat serviciilor (mici reparații), clădiri în regim de înălțime P.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Zona edificabilă este retrasă la 25.03 m, respectiv 74,43 m față de limita de proprietate est. DJ 709 B, cu 20,24 m, respectiv pe limită, față de limita de proprietate vest, conform planșei 03 și pe limitele de proprietate laterale, limita de nord și de sud.

Din total suprafață incintă, o suprafață de 5.172,00 mp, este rezervată pentru extinderea activității la exploatare agricolă, în etapa a II.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA LOCUINȚĂ DE SERVICIU	55,53	0,48	185,53	1,62
1	ZONĂ ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ	1.373,62	12,02	2.237,54	19,59
	ZONĂ SERVICII	-	-	132,00	1,15
2	ZONĂ SPAȚII VERZI	1.375,13	12,04	1.375,13	12,04
3	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE	918,75	8,04	2.324,80	20,34
		-	-		
4	TEREN ARABIL REZERVAT PENTRU EXTINDERE – EXPLOATARE AGRICOLĂ	-	-	5.172,00	45,26
4	TEREN ARABIL	7.703,97	67,42	-	-
5	TOTAL GENERAL	11.427,00	100,00	11.427,00	100,00
	Din care. – intravilan	2.925,00		2.925,00	
	-extravilan	9.502,00		9.502,00	

Parcarea va fi asigurată în interiorul incintei, unde au fost prevăzute platforme de parcare atât pentru autoturisme, cât și pentru utilaje agricole

Se propune : P.O.T.min. = 10,00 %

C.U.T.min. = 0,10

P.O.T.max. = 35,00 %

C.U.T.max. = 0,70

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea bransamentului existent în incintă.

Evacuarea apelor uzate menajer se va face prin branșamentul de canalizare în incintă.

Evacuarea apelor pluviale . Pe platforma de parcare va fi un colector a apelor pluviale care va colecta apa și o va trece printr-un separator de produse petroliere , înainte de a fi deversată în sistemul de canalizare existent..

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea branșamentului

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se face cu centrală termică proprie cu combustibil solid, la locuință, la anexe nu este necesară.

Gospodăria comunală

În incintă este prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care sunt colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme sunt accesibile, în apropierea carosabilului de incintă. Se va face colectarea selectivă a deșeurilor.

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – activitatea de depozitare a utilajelor agricole și a faptului că obiectivele propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare, în viitor, calitatea apei nu va fi afectată. Pe platforma de parcare va fi un colector a apelor pluviale care va colecta apa și o va trece printr-un separator de produse petroliere , înainte de a fi deversată în sistemul de canalizare.

Protecția aerului.

Funcțiunea propusă pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor și utilaje agricole, vor fi prevazute spații verzi în incintă

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de locuit se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.Tmin. = 10,00 %

C.U.T. max. = 0,11

P.O.Tmax.. = 35,00 %

C.U.T. max. = 0,76

II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la ralantiul motorului nu trebuie să depășească 0,5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să depășească 0,3%. În regim de accelerație a motorului la cel puțin 2000 rotații pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conținutul de CO nu trebuie să depășească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.

Nu este cazul.

Protecția calității aerului

Calitatea aerului în zona studiată se va menține în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:

- Menținerea nivelului gazelor de eșapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebui să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m³ pentru SO₂ și 0,10 mg/m³ pentru NO₂ –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea activităților agricole, asigurând terenuri pentru construirea anexelor la exploatare agricolă.

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea propusă nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătatea amplasamentului sunt zone agricole și de servicii (S.C. PITOTRANS-garare și întreținere autobuze).

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi, precum și realizarea de perdele de protecție vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV. a. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în extravilanul, parțial intravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 709 B.

IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea de anexe la exploatare agricolă vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea anexelor duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a.. Costuri publice

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de construire a anexelor la exploatare agricolă, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile și platforme) în incintă.
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare și energie electrică) – extindere în incintă.
- Amenajarea spațiilor verzi

VI CONCLUZII

1.7. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces din străzile existente, linie electrică, corespondența cu o stradă existentă).

Inexistența factorilor de risc în zona studiată și lipsa unui eventual impact negativ al investiției asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potențial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei de activități agricole- exploatare agricolă, având în vedere că prin P.U.G. această zonă a fost destinată activităților agricole.
- acces carosabil din drum existent , aflat pe latura estică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban