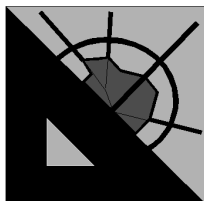


P.U.Z CONSTRUIRE ANEXE LA
EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ
ARAD - DJ 709 B Arad-Curtici

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



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției 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
Edilitare ing. Cristina Pantea
Ing. Sandru i
Topo : S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

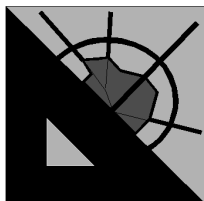
A. PIESE SCRISE

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. Reglementari urbanistice | 03 |
| 4. Mobilare propusa | 03' |
| 5. Reglementari edilitare | 04 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | 05 |

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.

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiari și proiectant.

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

Pe aceste terenuri există anexe la exploatație 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.
- În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilan și este în vecinătatea unei zone de prestări servicii.
-

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 23 din 17.05.2022

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei Incinta care face obiectul acestei documentații este adiacenta drumului județean Arad- Curtici. Ca și categorie de folosință terenurile sunt arabil în extravilan , partial intravilan

drumul județean DJ 709 B Arad – Curtici.’

Incinta studiata este compus din 3 parcele.

Conform Extraselor CF 359232, nr. Cad. 359232, suprafața terenului este de 1.488,00 mp, arabil in 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 in 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, curti constructii in intravilan, proprietar S.C. POL KLIMEX S.R.L.

2.2 Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată în prezenta documentație este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, în partea de vest a drumului județean DJ 709B..

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatăările 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”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$

- stratificația terenului: - umplutura 1,05 m
 - argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m
 - strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 3,60 m 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, .

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Dj 709 B, drum din care exista un acces in incinta, acces aprobat prin P.U.D/ul aprobat.

2.5.Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de servicii în partea de sud.

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

În incinta studiată există construite 2 clădiri, o locuință de serviciu P+M, un spatiu 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, cladirile acestea rămânând în extravilan.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, pe Drumul județean DJ 709B.

Alimentarea cu apă

În prezent pe terenul care se reglementează , există rețele de distribuție a apei, în incinta și la limitele zonei studiate în partea de est a amplasamentului, pe DJ 709 B..

Canalizare menajeră

În zona propusă, la limitele amplasamentului există un sistem centralizat de canalizare menajeră, iar în incinta există racord. .

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

În lungul drumului județean, există rețea de alimentare cu gaze naturale , în partea de est a amplasamentului, pe DJ.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice în zonă, în partea de est a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică rețea la care este bransată incinta.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unor anexe la exploatare agricolă, este situat într-o zonă adiacentă drumului județean în partea de vest a acestuia și la nord de o zonă de servicii. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilan.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o circulație carosabilă în incinta care să asigure accesul carosabil în toate obiectivele, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă, în incintă, și zona verde de aliniament de pe drumul județean, care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că în zona reglementată aceasta zonă a fost studiată ca o extindere a zonei de servicii.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să construiască anexe la exploatare agricolă, având în vedere că pe amplasament există o clădire anexă și pentru că proprietarul deține și alte terenuri agricole în zonă.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Inundații și alunecări de teren.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiile pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Fiind un teren plat nu se pune problema alunecarilor de teren.

Tipologia fenomenelor:

Cutremure de pamant

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și a echipării edilitare.

Cutremure de pamant

Avarii la structurile de rezistență : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.

Inundatii

Nu este cazul

Alunecari de teren

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă. au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilanul Municipiului și parțial în intravilan - teren arabil.

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a S. C. POL KLIMEX S.R.L

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), 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”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
 - stratificația terenului: - umplutura 1,05 m
 - argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m
 - strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 3,60 m 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, .

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de faptul ca în incinta există un acces din DJ 709 B pe latura de est a amplasamentului.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede pastrarea accesului existent și amenajarea carosabilului existent în incintă astfel încât să fie asigurat accesul la toate clădirile propuse.

Parcajele

Pentru fiecare obiectiv în parte se vor asigura locuri de parcare în incintă conform H.G.R. 525/96., astfel se prevăd locuri de parcare pentru autoturisme și o platformă pentru utilaje.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea, unor spații verzi în incintă.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în extravilan, partial curti constructii în intravilan.

Suprafata incintei = 11.427,00 mp

Suprafata zonei studiate = 34.312,36 mp

Prin prezentul PUZ se propune construirea a încă unei clădiri locuință de serviciu P+M pentru cazarea sezoniera a muncitorilor, si extinderea unei anexe la activități agricole, clădire pentru utilaje agricole mici, precum și un spatiu 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

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobilizeze incinta în mod corespunzător cu funcțiunea.

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.max. , 35,00 % , .
-

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale .

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

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.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03 .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus P + M, s-a stabilit în funcție de:
- necesitățile funcționale, de mărimea lotului și de regimul de înălțime al clădirilor existente în zonă – P și P + M.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.

- pentru locuințe de serviciu și servicii

P.O.T.min = 10,00 %

C.U.T.min = 0,10

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

C.U.T.max = 0,70

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent și cele din incintă.

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitară

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru obiectivelor propuse se propune realizarea de rețele de distribuție în incinta, din racordul existent în incinta. Mentionam ca doar anexa 1, va avea amenajat un grup sanitar.

Debitul de apă necesar pentru stângerea incendiului

Prin prezentul P.U.Z se propun cladiri anexe cu suprafete mai mici de 600 mp.

Conform Normativ NP 086/2005, capitolul 4, pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori, iar conform anexei nr. 8, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 10 l/s.

Canalizarea menajeră

În incinta propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră în incintă. Se propune racordarea tuturor obiectivelor propuse la bazinul vidanjabil existent în incintă, în prima etapă, iar în momentul realizării unei rețele de canalizare în zonă, beneficiarul se obligă să se racordeze la aceasta.

Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție în incinta, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilului existent și a celui propus în incintă ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor obiectivelor propuse, cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Normativul de paza pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se face cu ajutorul unei centrale termice propriie ,cu combustibil solid .

Anexele propuse nu necesită încălzire, deoarece sunt doar spații de depozitare utilaje agricole.

Alimentarea cu energie electrică.

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în incinta.

Telecomunicatii

Pentru noile obiective nu se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă, Se va utiliza telefonია mobilă.

Gospodaria comunală

În incinta vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele. Se va trece la colectarea selectivă a deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă plată.

Prin zona funcțională propusă - zona de exploatație agricolă, nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apă se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizare în etapa II. În prima etapă evacuarea apelor menajere se va face în bazinul vidanjabil etanș, existent..

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilului și o zonă verde amenajată în incinta 1.375,13 mp.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de servicii

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

- regim de înălțime P+M

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

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 35 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 0,70)

Regimul de înălțime este P, P+M

Structura de rezistență va respecta prevederile normelor în vigoare.

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

Evacuarea persoanelor se va putea face pe domeniul public.

Inundatii

Nu este cazul.

Alunecari de teren

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de anexe la exploatare agricolă, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilizează partea vest a DJ 709B

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobiliza fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la firdidele clădirilor.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent și contribuie la dezvoltarea activităților agricole ale municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării

R.L.U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G.,pentru zona ce face obiectul P.U.Z., Avizul de oportunitate, Art. 32.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3 Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor , amplasate pe categorii de terenuri , atât în intravilan , cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administratiei locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole în intravilan:

Este un teren în intravilan nr. cad. 338272 .

– **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- **Zone construite protejate:**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

– **Expunerea la riscuri naturale:**

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei,

- funcțiunea de activități agricole.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință se stabilește :

- funcțiune dominantă – activități agricole.

- functiuni complementare – spații verzi – servicii, locuință de serviciu

- Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

P.O.T max = 35,00%

C.U.T max = 0,70

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Păstrarea zonei drumului județean de 20 m, din axul acestuia. Cea mai apropiată clădire va fi amplasată la 25,03 m fata de frontul stradal și la 35,77 m de axul drumului județean.

- Amplasarea față de aliniament:

Clădirile sunt retrase de la frontul stradal cu distanțe de 25,03 m față de frontul stradal.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,

- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m față de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Accesul în incintă se face din DJ 709 B..

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei .

Pentru obiectivul propus, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– **Accesele pietonale:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea extinderii rețelei existente de apă , de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de extindere de racordare și de bransare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare, de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea unei zone de prestări servicii sediu firmă și patru hale pentru reparații camioane

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigură accesul la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălțime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate. C.U.T. max = 0,70

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este P și P+M.

- Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- Spații verzi plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament în suprafață de 3.008,00 mp..

- Împrejmuiri: CF 339762 Arad

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominanta - zona spatii comerciale, prestări servicii

Spr - subzonă prestări servicii

ED - subzonă construcții edilitare

Ccr - subzonă circulației rutiere, platform parcare

Psv - subzonă spatii verzi amenajate, perdele de protecție

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCționalALE DIN INTRAVILAN

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

Utilizare funcțională

Prestări servicii, spații comerciale

Utilități admise construcții administrative, spații verzi

Utilități admise cu condiții - anexe cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

- orice activitate care crează disconfort urban și nu sunt compatibile cu funcțiunea de comerț și servicii

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelelor 11.427,00 mp conform CF.
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere minim 25,03 m de la frontal stradal

Circulații , accese și parcări

- parcelele au asigurat accesul prin carosabil de 7,00 m
- parcare este asigurată în incintă.

Înălțimea maximă admisă -P înalt – cu înălțime maximă la cornișe de 6,00 m.

-P+M pentru locuințe de serviciu.

Spații verzi plantate - 26,33 %

V. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

U.T.R.

- vecinatati
 - la est - DJ 709 B
 - la vest - teren arabil nr. cad. 338272
 - la sud - zona servicii S.C. PITOTRANS S.R.L.
 - la nord - teren arabil nr. cad. 338263

]

-Zone și subzone.

-Funcțiunea dominantă – zonă activități agricole

- Sps subzonă prestări servicii

- Ccr subzonă circulații rutirre și platforme

- Psv subzonă spații verzi

Întocmit
Arh. Șerban Elvira

VECINI

**NR. CAD. 338263 - TOTH IOSIF 0722344764
ARAD, str. BUCURESTI nr. 31**

**NR. CAD. 338280 S.C. PITOTRANS S.R.L.
▪ - DJ 709 B Arad Curtici
Nr. cad. 338272 - S.C. POL KLIMEX S.R.L.
Bdul Revolutiei nr. 26,38, sc. Cap.1**