

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE SI UNELTE AGRICOLE SI LOCUINTA SERVICIU extravilan CF 303907 Iratoșu
Beneficiar:	BOTH IOSIF și BOTH NICOLETA CARMEN
Proiectant general:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării:	octombrie/2020

1.2. Obiectul PUZ - ului:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Both Iosif si a sotiei Both Nicoleta Carmen proprietari ai terenului.

Realizarea investiției „ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE SI UNELTE AGRICOLE SI LOCUINTA SERVICIU” in Iratoșu, sat Variașu Mic, aliniata la DJ 709C, se va face pe o suprafață totală de 14.400mp.

Beneficiarul doreste sa isi asigure o baza pentru utilajele agricole si personalul pe care le foloseste in exploatarele agricole pe care le detine in comuna Iratoșu.

Beneficiarul dispune de:

- Certificat de Urbanism nr. 1/12.01.2021 eliberat de catre Primaria Comunei Iratoșu pentru terenul situat in extravilan pe DJ 709C.
- Aviz de oportunitate nr. 3257 din 06.11.2020 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent „ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE SI UNELTE AGRICOLE SI LOCUINTA SERVICIU”, in extravilan Variasu Mic.
- Avizele se vor obtine conform Certificatului de Urbanism emis pentru lucrare.

Prin Tema - program se solicita amenajarea unei incinte care sa cuprinda o hala modulara în regim de înălțime P, cu functiunea de depozitare utilaje agricole si o locuinta serviciu P+1E cu garaj, imprejmuire perimetrala. Pe langa acestea se vor amplasa obiecte edilitare - rezervor vidanjabil, separator hidrocarburi si nisip, bazin de retenție, un put forat de mica adancime pe durata organizarii de santier. Zona de teren neutilizata va ramane in circuitul agricol.

Elementele de tema vor fi realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG Iratoșu.
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului

- Asigurarea accesului carosabil în incinta;
- Sistemizarea eficientă a terenului pentru asigurarea funcțiunilor ce vor ocupa zona.
- Respectarea zonelor de protecție față de utilitățile existente în zona amplasamentului și realizarea spațiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Sistemizare verticală a terenului.
- b) Construcții noi: hală depozitare, garaj, locuința servicii.
- c) Amenajarea accesului prin podetul de beton existent, din drumul județean 709 C Arad - Iratoșu.
- d) Amenajarea platformelor carosabile din incinta, a trotuarelor în incinta.
- e) Amenajarea spațiilor verzi.
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zona și rețele în incinta.
- g) Realizarea unor lucrări de canalizare în regim de provizorat (rezervor vidanjabil etans), până la executia rețelelor edilitare în zona.
- h) Platforma gospodărească și amenajări tehnico-edilitare.
- i) Imprejmuire perimetrală.

1.3. Surse documentare:

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordonanței de urgență nr. 100/2016, ale Legii nr. 50.1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la bază documentația și acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- PUG Comuna Iratoșu;
- Ridicare topografică, întocmită de către SC ALPIN PROIECT SRL;
- Certificat de urbanism nr. 1/12.01.2021, privind realizarea unei zone destinate construcțiilor anexe la exploatarea agricole, eliberat de către Primăria Comunei Iratoșu;
- Aviz de oportunitate nr. 3257 din 06.11.2020 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent „ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE ȘI UNELTE AGRICOLE ȘI LOCUINȚA SERVICIU”, în extravilan Variașu Mic, județul Arad;
- Studiul geotehnic întocmit de către SC GEOPROIECT SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Comuna Iratosu este situată la vestul jud. Arad spre granița cu Ungaria. Zona este una de câmpie această configurație conducând și la activitățile preponderente din comuna și anume cele agricole.

Între 1810-1820 zona comunei a fost populată de slovaci, cultivatori de tutun. Până în 1919 localitatea existentă a aparținut de Dorobanți. Iratoșu devine comuna independentă în 1919. Comuna este cunoscută ca o zonă de cultivare a canepii.

2.2. Încadrarea în zona

Amplasamentul studiat este situat în partea de est a localitatii Variasu Mic si la sud de localitatea Iratosu.

Terenul este aliniat la DJ 709C.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord curte constructii extravilan - teren canton ANIF CF 303908 Iratoșu;
- Sud teren agricol proprietate privata CF 303911 Iratoșu;
- Vest canal ANIF Cn 152 cad 303658 Iratoșu;
- Est canal ANIF Cn 157 cad 303646 Iratoșu.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Localitatea Variasu Mic este amplasata la 2,4km sud-vest de localitatea Iratosu, pe DJ 709J. Zona amplasamentului este situata in Campia Aradului aceasta determinand aspectul plat al imprejurimilor fara forme de relief care sa se evidentieze. Eventualele diferente de nivel sunt simple denivelari.

Media precipitatilor anuale se situeaza intre 550 – 600mm/mp.

Climatul caracteristic zonelor de campie este moderat cu temperaturi medii anuale de 10°C cu temperaturi medii in timpul verii de 21°C si de -10°C pe timpul iernii.

Pe teritoriul comunei Iratosu nu sunt semnalate alunecări de teren, fenomene de eroziune și nu sunt semnalate inundatii.

Clasa de risc seismic : Rs III conform P100-92

Zonarea seismica : Tc=0,7; ag=0,20 conform P100—1/2013

Adancimea de inghet-dezghet este de 0,7 – 0,8m conform STAS 6054-77.

Conform codului CR 1-1-3/2012 care prevede zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori caracteristice ale incarcarii din zapada pe sol, amplasamentul face parte din zona de incarcare din zapada caracterizata de $s_k = 1,5 \text{ kN/mp}$.

Conform codului CR 1-1-4/2012 care prevede zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de referinta ale presiunii dinamice a vantului, amplasamentul face parte din zona de presiune $q_b = 0,5 \text{ kPa}$.

CONDITII GEOTEHNICE:

Amplasamentul se găsește în sat.Variasu Mic com. Iratosu nr.cad. 303907 Iratosu (fost CF 300052) jud.Arad.

Geomorfologic, amplasamentul se situează în Câmpia Mureșului, iar sub aspect topografic terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Geologic amplasamentul se încadrează în estul depresiunii Panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin-eruptiv formațiuni sarmațiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre si fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase.

Lucrarile de investigare geotehnică a amplasamentului indicat, au evidențiat o stratificație constituită din (vezi plansa 2):

- sol vegetal pînă la 0.5-0.6m adîncime;
- argila prafoasa brună plastic vîrtoasa cu intercalatii nisipoase pina la 0.9m adincime;
- praf nisipos argilos cafeniu plastic virtos cu trecere spre baza la nisip argilos cafeniu umed plastic vîrtoș pînă la 1.6m adîncime;
- iar în continuare un nisip de la fin la mijlociu mijlociu cafeniu umed la început cu liant pînă la 2.7m adîncime, urmat de nisip grosier cafeniu cu pietris în masă, iar sub 3,5m adîncime nisip cafeniu cu pietris pînă la adîncimea finală de investigare.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pachetului slab coeziv situat sub cota la care vom recomanda fundarea (la aprecierea căror s-au folosit analize de laborator și tabelele orientative de valori din STAS 3300/1-85), prezintă valori cuprinse între următoarele limite:

- umiditatea naturală : $w = 18-26 \%$
- indicele de plasticitate : $I_p = 10-20 \%$
- indicele de consistență : $I_c = 0.6-0.8$
- unghiul de frecare interioară : $\varphi = 17-19$ grade
- coeziunea : $c = 8-15$ kPa
- modulul de deformație liniară : $E = 7000-7800$ kPa

Presiunea conventională de calcul ale terenului de fundare, pe care se poate conta pentru cazul fără subsol, la adâncimea de fundare recomandată și o lățime a tălpii de fundare de $b=0.6$ m, în gruparea fundamentală de încărcări, este:

$P_{conv.} = 180$ kPa (include corecțiile aferente ptr. $D_f=1.0$ m și $b=0.6$ m)

Apa subterană:

La data executării lucrărilor de investigare, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,5m față de nivel teren actual. Din datele cunoscute din zonă se știe că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în zona în funcție de anotimp și volumul precipitațiilor; un nivel maxim absolut poate fi indicat decit statistic, pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la carosabilul drumului județean DJ 709C Arad-Iratos, pe partea dreaptă.

Actualmente accesul în zona se poate realiza din DJ 709C, prin podetul din beton existent peste Cn 152 care asigură accesul pe parcela cantonului ANIF.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată a lui Both Iosif și a soției Both Nicoleta Carmen.

Terenul are o suprafață totală de 14.400mp conform CF nr. 303907 Iratosu (fost CF 300052 Iratosu), cu folosință - arabil în extravilan.

Pe teren există 2 construcții vechi, una în regim provizoriu, una în ruină:

- copertina stalpi metalici, acoperită cu prelată în suprafață construită de 202mp în regim provizoriu (sezonier), amplasată în apropiere de cantonul ANIF;
- o anexă structură lemn, acoperită cu panouri azbociment și închideri din lemn în suprafață construită de 21mp (fost adăpost pentru animale).

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În vecinătatea amplasamentului, terenurile au folosință:

- zone rezidențiale case cu regim de înălțime preponderent parter;
- cai de comunicații- drum județean DJ 709C Arad- Iratos cu o bandă pe sens, asfaltat;
- zone edilitare –canale Anif, Cn 152 și Cn 157.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul care va fi reglementat există fond construit compus din:

- Un cort sezonier cu structură metalică ușoară și acoperire cu prelată. $S_c = 202$ mp;
- Anexă din lemn și acoperită cu plăci de azbociment aflată în stare de ruină. $S_c = 21$ mp

$POT_{ex} = 1,55\%$ și $CUT_{ex} = 0,015$.

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Cutremure de pământ:

Perioada de control – colt- a spectrului de raspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale miscarii seismice, corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic (K_s) cu gradul VI al intensitatii cutremurelor, scara MSK (conform STAS 11.100/1993). Zona seismica in care se incadreaza nu este una foarte activa din punct de vedere seismic astfel ca este exclusa posibilitatea unor riscuri naturale datorate cutremurelor de pamant.

- Inundatii:

Zona Comunei Iratosu nu este supusa riscurilor de inundatii intrucat nu exista ape curgatoare.

- Alunecari de terenuri:

Alunecarile de teren nu reprezinta un risc pe teritoriul comunei Iratosu datorita absentei apelor curgatoare si a terenurilor in mare parte plate.

➤ Principalele disfunctionalitati:

Disfunctionalitatile zonei se regasesc in:

- Lipsa retelelor de alimentare cu apa in imediata apropiere;
- Lipsa retelelor de canalizare menajera si pluviala.

Solutiile care se vor adopta pentru depasirea acestor disfunctionalitati vor fi provizorii si anume:

- Pentru alimentarea cu apa menajera se va executa o extindere de retea de cca 120m si un bransament de 100m in incinta;
- Pentru canalizarea apelor uzate se va amplasa in incinta un rezervor vidanjabil / fosa septica etansa.
- Apele conventional curate provenite de pe platforma si trecute prin separator de produse petroliere si de nisip vor fi deversate printr-o gura de varsare in canalul ANIF Cn 157.

Solutiile adoptate vor permite racordarea la reseaua de canalizare menajera in momentul in care aceasta se va executa in zona drumului judetean DJ 709 Arad - Iratos.

➤ Zone de protectie impuse pe terenul studiat:

Amplasamentul nu este afectat de zone de protectie fata de utilitatile existente.

Fata de canalele ANIF exista o zona de protectie de 2,5m fata de malurile acestora.

Fata de drumul judetean Dj 709C Arad-Iratosu exista o zona de siguranta si una de protectie care se intinde la 21m fata de carosabilul asfaltat.

Zona studiata nu este afectata de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala.

Distanta zonei de implementare a constructiilor fata de zona locuita (sat Variasu Mic), va fi de minim 43,90m (conform plansei 02A – Reglementari urbanistice si zonificare).

Conform plansei 05A Ilustrare urbanistica mobilare, imobilele propuse nu vor depasii zona de implementare a constructiilor.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

In zona nu exista retea de apa potabila. Cea mai apropiata retea de apa este cea care alimenteaza localitatea Variasu Mic venind dinspre Iratos, la circa 120m de amplasament.

2.6.2. Canalizare menajera si pluvială

In localitatea Variasu Mic nu exista retea de canalizare menajera sau pluviala.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În localitatea Variasu Mic nu exista retea de gaze naturale de presiune redusa.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În prezent în zona studiată există o rețea electrică aeriană, paralela cu carosabilul DJ 709C amplasata pe partea opusa terenului si exista un racord electric la cantonul ANIF alaturat.

2.7. Probleme de mediu:

Terenul în studiu este înscris în CF ca având categoria de folosință - arabil. În zona nu există valori ale patrimoniului care să necesite protecție. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă iar terenul are stabilitatea asigurată.

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

Analiza problemelor existente de mediu în zona studiată se referă cu precădere la:

- Relația cadru natural- cadru construit;
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de circulație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă;
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

• RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Terenul pe care se propune investiția este amplasat într-o zonă nereglementată.

Relieful de câmpie permite o desfășurare a zonei construite fără restricții de relief datorate declivităților mari, dar în același timp duce la o desfășurare plată fără puncte de interes care să determine o siluetă în zona studiată.

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zonă de protecție față de canalele ANIF de 2,5m;
- Zona de protecție față de DJ 709 C de 21,0m de la marginea carosabilului.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE CIRCULAȚIE ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

- **sistemul căilor de circulație din zonă este compus din:**
 - drum județean DJ 709C cu 2 fire, asfaltat;
- **categoriile echipării edilitare:**
 - în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică pe partea opusă a DJ 709C și un racord electric la cantonul ANIF alăturat;
 - canalizarea menajeră se va realiza provizoriu prin amplasarea unui rezervor vidanjabil etans din polietilenă liniară și realizarea unui sistem de colectare în incinta a apelor uzate.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- **Riscuri naturale:**
 - Comuna Iratosu este situată într-o zonă geografică cu riscuri naturale minime, în sensul că nu există riscuri la inundații, eroziuni, data fiind absentă apelor curgătoare. De asemenea nu există riscul la alunecări de teren, terenul fiind aproximativ plat. Zona seismică în care se încadrează nu este foarte activă din punct de vedere seismic, astfel că este exclusă posibilitatea unor riscuri naturale datorate cutremurelor de pământ.
- **Riscuri antropice (tehnologice și industriale): se pot face referiri la:**
 - Accidente chimice rezultate din procesul tehnologic, în cazul de față – nu este cazul.
 - Incendii de mari proporții – pentru evitarea acestora vor respecta toate cerințele de siguranță la incendiu care vor fi stabilite în funcție de conformarea construcțiilor și de activitatea care se va desfășura în clădiri;

- Accidente majore pe caile de comunicatii – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulatiei rutiere.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Pe teren sau in apropiere nu exista valori de patrimoniu, cladiri, zone protejate sau situri arheologice.

2.8. Optiuni ale populatiei:

In cadrul etapei de elaborare a primei versiuni a planului se vor publica doua anunturi in mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului si declansarea etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076-2004, in vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu.

In conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se va efectua informarea si consultarea publicului in cadrul etapei a 2-a – etapa de elaborare a propunerilor PUZ.

Se va incerca echilibrarea intereselor beneficiarului cu conditiile in care legislatia permite realizarea acestui obiectiv, tinand cont de toate aspectele generate de conditiile date de amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea topografica: SC ALPIN PROIECT SRL, a intocmit ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente in zona studiata. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată. Din ridicarea topografica rezulta ca terenul are o cadere de 1,9m accentuata in zona din spate a terenului spre canalul ANIF Cn 157.

Studiul geotehnic: a fost intocmit de catre SC GEOPROIECT SRL.

Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic, geologia regiunii și prevederile STAS 1242/4–85, s-a apreciat că sunt necesare 2 foraje (F1 si F2) de 4,5 m adâncime.

Analizând rezultatele cercetării terenului de fundare, recomandăm o fundare directă la adâncimea de minim 0.8-0.9m (față de nivel teren actual) pentru anexele parter, iar pentru locuinta P+1E, adincimea de fundare va fi de 0.9-1.0m pe praf nisipos argilos cafeniu plastic virtos.

În funcție de caracteristicile funcționale și constructive propuse de către beneficiar, cota de fundare va putea fi modificată, dar cu condiția rămânerii în interiorul aceluiași strat de fundare.

Presiunea conventionala de calcul ale terenului de fundare, pe care se poate conta pentru cazul fără subsol, la adâncimea de fundare recomandata și o lățime a tălpii de fundare de $b=0.6m$, în gruparea fundamentală de încărcări, este:

$P_{conv.} = 180 \text{ kPa}$ (include corecțiile aferente ptr. $D_f=1.0m$ și $b=0.6m$)

pentru alte valori ale lui "b" și "Df" se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85, pornind de la un $P_{conv. \text{ barat}}=260kPa$

Măsurile pentru execuție dictate de condițiile de teren:

- la săpături generale se vor asigura pantele taluzurilor conf. prescripțiilor tehnice în vigoare;
- la săpături în spații limitate se vor prevedea sprijiniri, obligatorii mai jos de 1,5m;

- nu se vor prevedea epuizmente;
- încadrarea terenului d.p.d.v. al rezistenței la săpare:
 - mecanic: teren ctg. II-a
 - manual : teren tare

Elemente de tema: Tema de proiectare solicita amenajarea unei incinte cu destinatia zona anexe pentru masini, utilaje si unelte agricole si locuinta serviciu, care sa cuprinda imobilele propuse, zone verzi, zone carosabile si platforme.

Funcțiunea propusa prin documentatia PUZ este cea de zona pentru anexe gospodaresti la exploatarele agricole.

Aceasta funcțiune este in concordanta cu posibilitatile de edificare pe terenul agricol din extravilan.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitata:

Conform PUG Iratos zona aflata in extravilanul localitatii Variasu Mic nu este reglementata urbanistic.

Zona se afla in proximitatea intravilanului localitatii Variașu Mic si a drumului județean DJ 709C.

Terenul are categoria de folosinta: arabil in extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. In zona nu sunt forme de relief care sa poata fi valorificate.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul județean DJ 709C pe partea dreaptă.

Pentru accesul la amplasament se va folosi traseul existent compus din podetul din beton cu o latime de 5,70m peste canalul Anif - Cn 152 si drumul de pamant existent pana la limita proprietatii.

In prezent acest drum cu o latime de 5,00 – 5,70m este din pamant si deserveste terenul CF 303908 Iratosu proprietate ANIF si terenul CF 303907 Iratosu proprietate a Dn. Both Iosif si a sotiei.

Prin PUZ acest drum in continuarea podetului din beton se va imbunatati prin realizarea unei structuri din macadam.

ANIF Filiala Teritoriala de I.F. Arad si-a dat acordul prin adresa nr. 3081 din 26.08.2021 pentru utilizarea cu drept de servitute auto, pietonal si pentru retele, zona de acces din incinta Cantomnului Variasu Mic inscris in CF 303908 Iratosu.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Funcțiunea principala propusa prin PUZ este cea de ZONA ANEXE LA EXPLOATATII AGRICOLE.

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE SI UNELTE AGRICOLE SI LOCUINTA DE SERVICIU” amplasata in extravilanul comunei Iratosu, in paralel cu DJ 709C.

FUNCTIUNE TEREN	BILANȚ TERITORIAL				IN ZONA STUDIATA				DETALIIAT IN INCINTA			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS					
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%				
Teren agricol	22.990	53,46	17.153	39,89	14.177	98,45	8.340	57,92				
Teren aferent lucrarilor edilitare	6.190	14,40	6.190	14,40	0	0,00	0	0,00				
Zona canale ANIF	4.711	10,95	4.711	10,95	0	0,00	0	0,00				
Zona carosabil, alei	3.306	7,69	5.046	11,73	0	0,00	1.740	12,08				
Zona anexe la exploatare agricole	223	0,52	2.880	6,70	223	1,55	2.880	20,00				
Zona servicii	526	1,22	526	1,22	0	0,00	0	0,00				
Zona locuinte	1.164	2,71	1.164	2,71	0	0,00	0	0,00				
Zona spatii verzi	3.056	7,11	4.496	10,46	0	0,00	1.440	10,00				
Zona gospodarie comunala - cimitir	834	1,94	834	1,94	0	0,00	0	0,00				
TOTAL:	43.000	100,00	43.000	100,00	14.400	100,00	14.400	100,00				

Se stabilesc urmatorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse:

Indici urbanistici- regimul de construire in incinta reglementata (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	1,55%	20,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,015	0,25

Modul de utilizare a terenului:

P.O.T minim: 3,00%

P.O.T. maxim propus:

20,00%

C.U.T. minim: 0,05

C.U.T. maxim propus:

0,25

CTS = 103,20NMN

± 0,00 = 103,40NMN Hmax = 11,0m = 113,40NMN

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- 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 reglementari specifice zonei de anexe la exploatare agricole.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea unui teren cu destinatia de anexe la exploatare agricole, pe o suprafata de 6.060 mp din totalul parcelei de 14.400mp. Restul suprafetei din incinta si anume 8.340mp va ramane in circuitul agricol.

Constructiile provizorii existente copertina - cort sezonier si anexa se vor desface si terenul va fi adus la starea initiala prin grija titularului PUZ.

Incinta amenajata destinata anexelor la exploatare agricola in suprafata de 8.340mp va fi alcatuita din:

- 1 zona construabila in interiorul careia se vor amplasa imobilele propuse;
- Platforma carosabila pentru circulatia in incinta si locuri de parcare pentru autoturisme;

- Acces carosabil in incinta prin accesul existent pe podetul din beton de peste canalul Anif - Cn 152;
- Spatii verzi amenajate;
- Amenajari aferente cum ar fi obiecte edilitare (separator hidrocarburi si nisip, rezervor vidanjabil/fosa septica, bazin retentie apa, post trafo, etc).
- Imprejmuire – amplasata pe limita de proprietate.

Parcela reglementata va avea urmatoarea zonificare:

A – UNITATE FUNCTIONALA – ZONA ANEXE EXPLOATATIE AGRICOLA

St = 6060mp (care se scoate din circuitul agricol)

St = 14.400mp

A1 – subunitate functionala – anexe exploatare agricola

destinata construirii unor imobile astfel:

- Hala depozitare utilaje si echipamente agricole cu regim de inaltime P. Hala va fi modulara compusa in functie de necesitati din 1-2 module cu Sc <600mp si V < 3000mc ;
- Locuinta de serviciu pentru personal, cu regim de inaltime maxim P+1E;
- Garaj autoturisme.

Suprafata zonei de implementare a constructiilor = 5.100 mp

ALINIERE ZONA EDIFICABILA:

- 31,92 – 60,46m de la limita de proprietate din partea de est spre Cn 157;
- 10,00m de la limita de proprietate din partea de vest spre Cn 152;
- 22,00m de la limita de proprietate din partea de nord, spre cantonul ANIF;
- 16,00m de la limita de proprietate din partea de sud, spre teren agricol CF 303911 Iratosu proprietate privata.

In incinta vor mai fi amplasate constructiile edilitare propuse: rezervorul vidanjabil/fosa septica etansa, separatorul de produse petroliere, caminul de apometru, postul trafo, respectand distantele normate fata de cladirile civile.

Organizare, personal angajat

In hala depozitare vor fi spatii pentru utilajele si echipamentele agricole utilizate pe exploatarele agricole aferente. Numarul persoanelor care vor deservii utilajele si echipamentele va fi de max 8.

Locuinta de serviciu si garajul pentru autoturisme vor deservii sezonier, persoanele care vor lucra pe exploatarele agricole ale titularului PUZ. Acestea vor fi in numar de 6-8 persoane.

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

Destinata amenajarii platformei carosabile, parcarilor si trotuarelor.

Parcela pe care se propune investitia este aliniata la drumul judetean DJ 709C

Se va folosi accesul carosabil din DJ 709C existent peste podetul din beton amplasat peste canalul Cn 152.

In interiorul parcelei se propun o platforma carosabila din macadam pentru accesul si gararea utilajelor agricole utilizate pe exploatarele agricole ale titularului PUZ si un garaj pentru 4 autoturisme folosite de persoanele care vor lucra pe aceste exploatare.

SP1 – SP2 SUBUNITATI FUNCTIONALE – DESTINATE AMENAJARII SPATIILOR VERZI

Destinate amenajarii spatiilor verzi in incinta, care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori medii si gazon. In zona care se va scoate din circuitul agricol in suprafata de 6.060mp se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 1.440mp in procent de 10.00%.

TA1 - TERENURI AGRICOLE

In incinta 8.340mp vor ramane ca teren agricol.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate, va putea fi opaca in lateral si in spate si transparenta sau semiopaca spre DJ 709C si nu va depasi inaltimea de 2,40 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentare cu apa:

In imediata apropiere nu exista retea de apa potabila. Cea mai apropiata retea de apa este cea care alimenteaza localitatea Variasu Mic venind dinspre Iratos, la circa 120m de limita de proprietate, pe partea opusa a canalelor ANIF si a drumului judetean DJ 709C. Pentru alimentarea cu apa va fi necesara realizarea unei extinderi de retea pana la limita incintei PUZ, si apoi realizarea unui bransament la retea prin care se va face alimentarea cu apa a obiectelor din incinta.

Extinderea de retea se va executa prin traversarea drumului judetean DJ 709C in dreptul amplasamentului si apoi traversarea canalului ANIF Cn 152 prin pozarea conductei adiacent podetului de beton existent su executarea a cate unui camin de fiecare parte a canalului Cn 152.

In incinta se vor executa conducte de apa realizate din tevi din polietilena de inalta densitate PEID PE80, Pn. 6, Dn. 63-32mm, montate subteran, sub adancimea de inghet, pe strat de nisip.

Apa menajera se va utiliza pentru baile si bucataria din locuinta de serviciu, pentru alimentarea punctului de apa din garaj si a halei.

Spatiile verzi vor fi udate de la hidrantul de gradina montat pe retea din incinta.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificarile si completarile ulterioare capitol 4.1, pct. k) pentru stingerea incendiului la hala depozitare, **nu sunt necesari hidranti interiori**, (hala va avea unul sau doua module – compartimente separate de incendiu sub 600mp, categoria de importanta „D”) iar conform capitolului 6.1, art. (4) **vor fi amplasati hidranti exteriori**.

Pentru stingerea incendiilor va exista o rezerva de apa in bazinul de retentie de 36mc si din surse naturale – canal Anif 152 si canal Anif 157 care au permanent luciu de apa.

Canalizarea:

In localitatea Variasu Mic nu exista canalizare menajera sau pluviala. In aceste conditii se vor adopta solutii provizorii conforme care vor suplini lipsa acestor retele din localitate pana in momentul cand vor fi executate.

Canalizarea menajeră

Pentru evacuarea apelor menajere se va executa o retea de incinta care va fi deversata intr-un rezervor vidanjabil/fosa septica etanas din polietilena liniara cu o capacitate de cca 10mc. Rezervorul vidanjabil va fi amplasat la distanta normata de cladirile propuse.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi si burlane si deversate in zonele verzi adiacente.

Apele pluviale de pe platforma carosabila din incinta vor fi colectate prin guri de scurgere si prin retea de conducte din incinta vor fi conduse gravitational la separatorul de hidrocarburi cu deznisipator incorporat, din care vor trece intr-un bazin de retentie echipat cu

conducta de prea plin. Bazinul de retentie va avea si rol de rezerva de apa pentru incendiu. Din bazin apele pluviale conventional curate in concordanta cu NTPA-001 vor fi deversate in canalul ANIF CN 157 din spatele amplasamentului printr-o gura de scurgere, deoarece in acea parte exista o cadere de panta a terenului.

Alimentarea cu gaze naturale:

Obiectivul nu va fi alimentat cu gaze naturale intrucat in localitatea Variasu Mic nu exista retea de gaze naturale de presiune redusa.

Alimentarea cu energie termica:

În localitatea Varișu Mic și Iratoșu nu există rețea de alimentare cu energie termică.

Astfel incalzirea spatiilor care este necesar a fi incalzite se va face de la centrale termice proprii cu cazane pe combustibil solid sau in cazul spatiilor mai mici, cazan electric.

Alimentarea cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrica a constructiilor propuse, se va realiza un racord electric la linia aeriana existenta LEA 0,4kW care traverseaza canalul Anif Cn 152 si din care se alimenteaza si cantonul Anif. Pentru alimentare cu energie electrica se va realiza un racord de cca 36m pana la limita de proprietate, amplasat subteran in zona drumului de macadam propus.

Alimentarea intregii incinte se va face prin linii electrice subterane de joasa tensiune.

Telecomunicatii:

Pentru asigurarea posibilitatilor de racordare la telefonie si internet se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin retele de telefonie mobila.

Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforma gospodareasca amenajata in incinta cu dimensiunile de 1,5 x 2,5m. Colectarea se va face selectiv.

Deseurile vor fi preluate de catre serviciul de salubritate din zona.

3.7. Protectia mediului:

Amplasamentul obiectivului studiat este situata vis a vis de zona administrativa a localitatii Variasu Mic, adiacent drumului judetean DJ 709C si alaturat terenului destinat cantonului ANIF.

Conform HG 1076/8 iulie 2004 si Anexelor de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism, prin documentatii specializate ce se inainteaza spre aprobare Agentiei de protectia Mediului Arad.

PUZ - „ZONA ANEXE PENTRU MASINI, UTILAJE SI UNELTE AGRICOLE SI LOCUINTA SERVICIU” va respecta concluziile analizei de mediu si ale etapei de incadrare.

In cazul in care pe durata executarii lucrarilor de sapatura, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunta Directia pentru Cultura si Patrimoniu National Arad si Primaria Municipiului Arad asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. In vederea continuarii lucrarilor se va asigura supravegherea arheologica pe durata lucrarilor, de catre persoane autorizate, pe baza de contract si conform unui aviz de descarcare arheologica eliberat anterior continuarii lucrarilor.

3.8. Obiective de utilitate publica.

In zona studiata se gasesc urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Drumul judetean DJ 709C si DJ 709J, de interes judetean.
- Canale Anif Cn 152 si Cn 157 de interes judetean.
- Drum de pamant, cimitir, canton ANIF de interes local.

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de tipuri de proprietate asupra terenurilor si anume:

- Terenuri proprietate publica de interes judetean – DJ 709C si DJ 709 J
- Terenuri proprietate publica de interes local – cimitir, drum de pamant, canton ANIF
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren cu sau fara imobile construite

Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform PUG Iratosu, zona nu este reglementata.

4.2. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

Principalele intervenții în zonă, care sa sustina materializarea investitiei propuse constau în realizarea echiparii edilitare si anume: alimentare cu apă (put forat), alimentare cu energie electrică, rezervor vidanjabil.

4.3. Prioritati de interventie:

Constructia imobilelor si realizarea echiparii terenului cu utilitati precum si a accesului in incinta, sunt etapele investitionale a caror realizare urmeaza a fi dictata de sursele de finantare ale investitorului insa in toate situatiile asigurarea cu utilitati este obligatorie.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local. Restricțiile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Investitia se va realiza din fondurile beneficiarului Both Iosif si Both Nicoleta Carmen.

In etapele urmatoare, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ, consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni:

- Aprobarea PUZ in Consiliul Local al comunei Iratosu;
- Impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, certificat de urbanism si autorizatii de construire a unor solutii arhitecturale adecvate care sa confere personalitate acestei zone.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE ALE REALIZARII INVESTITIEI SOLICITATE:

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- **Conditiiile de amplasament**

Funcțiunea propusa prin PUZ este cea de zona de construire anexe pentru exploatarele agricole ale titularului. Funcțiunea este in concordanta cu posibilitatile de edificare pe terenul agricol din extravilan.

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul localitatii Iratos in proximitatea intravilanului sat Variasu Mic si a drumului judetean DJ 709C.

- Categorii de costuri

a) Categorii de costuri suportate de catre beneficiar:

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suporta si preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, respectiv extinderea retelelor de utilitati si a bransamentelor, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

b) Categorii de costuri suportate de catre autoritatea publica locala:

Pentru realizarea investitiei propuse nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala din bani publici.

- Echipare edilitara, accesibilitate si transport

Pentru atingerea scopului acestei investitii, zona in care se propune investitia va trebui sa fie racordata la echiparea edilitara existenta – alimentare cu apa (extindere de retea) si energie electrica (extindere d eretea) si in plus se vor executa canalizare menajera si pluviala, in solutii provizorii pana la extinderea retelelor edilitare in zona.

In privinta accesibilitatii se poate spune ca incinta este accesibila prin legatura existenta prin podetul de beton cu DJ 709 prin acceptul ANIF.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov

