

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

P.U.Z.
HALA, SEDIU FIRMĂ ȘI
LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Beneficiar:
SC S. BURGMAYER SRL

mai 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI	: P.U.Z. HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU
AMPLASAMENT	: extravilan ORAVIȚA
BENEFICIAR	: SC S. BURGMAYER SRL
FAZA	: P.U.Z.
PROIECTANT	: B.I.A. „C. MATEI”
PROIECT Nr.	: 109/2017
DATA ELABORĂRII	: mai 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Borderou general
3. Colectiv de elaborare
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| 1. Plan încadrare în teritoriu | sc. 1:10000 |
| 2. Plan situația existentă | sc. 1:2000 |
| 3. Reglementări urbanistice | sc. 1:2000 |
| 4. Reglementări edilitare | sc. 1:2000 |
| 5. Circulația terenurilor | sc. 1:2000 |

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

COLECTIV DE ELABORARE:

Șef proiect

arh. Matei Constantin

Proiectare urbanism

arh. Matei Constantin

Hidrogeologie

ing. Veverca Nicolae-Ion

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	: PLAN URBANISTIC ZONAL: HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU
AMPLASAMENT	: EXTRAVILAN ORAVIȚA
BENEFICIAR	: SC S. BURGMAYER SRL
FAZA	: P.U.Z.
PROIECTANT	: B.I.A. „C. MATEI” și colaboratori

1.2. Prezentare sintetică obiectiv PUZ

Urmare a solicității însoțite de tema de proiectare elaborate de SC S. BURGMAYER SRL a fost demarată procedura de autorizare pentru construirea unei hale (în primă etapă), a unui sediu pentru firmă și a locuinței de serviciu

Zona studiată și în final reglementată este în suprafață totală de 11.600,00 mp, are formă unui poligon identificat în baza ridicării topografice efectuate și se suprapune pe o parcelă topografică identificată în CF Oravița în fila nr.30956, CAD 30956

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Proprietatea asupra terenului este privată, dobândită prin cumpărare de către SC S. BURGMAYER SRL.

Suprafața studiată/reglementată este de 11.600 mp și are:

Nr. pct	Coordonate puncte de contur	
	X(m)	Y(m)
1	237406.94	396303.92
2	237660.18	396421.51
3	237683.49	396375.75
4	237429.83	396257.95
5	237418.09	396283.83

Funcțiunea principală solicitată spre implementare prin prezenta documentație derivă din tema program elaborată de beneficiar și este specifică lucrărilor de cultivare a terenului agricol activitate de bază a firmei, pentru care, mecanizarea este determinantă având în vedere că firma SC S. BURGMAYER SRL împreună cu DJ&B AGROPRODUCT SRL cultivă o suprafață de 975 Ha.

Dată fiind mărimea zonei de implementare și importanța ei, dată de poziționarea în extravilan, este necesar a se lucra în baza unei documentații de urbanism, prin care se stabilesc reglementări specifice pentru zona studiată/reglementată, procedura stabilită și prin Certificatul de Urbanism nr. 77/21.11.2017.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică și detaliată pentru zona studiată, este menit să asigure corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, coroborat cu interdependența obiectivului cu incinta SC DJ&B AGROPRODUCT SRL .

În cuprinsul PUZ-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- indicatori și indici urbanistici;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- măsuri de protecția mediului

- PLAN URBANISTIC ZONAL
- HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

- reglementări specifice – permisiuni și restricții – stabilite prin RLU aferent
- enumerarea priorităților și categoriilor de intervenție.

Obiectul P.U.Z.-ului de față.

Dat fiind specificul arealului din zonă, extravilan, practic un teren liber de sarcini care urmează a fi construit, prin tema program beneficiarul intenționează realizarea aici a unei utilizări optime și eficiente a acestuia și prin realizarea obiectivului dorit raportat la desfășurarea activității firmei.

Soluția propusă, are în vedere asigurarea condițiilor de construibilitate.

1.4 Surse de documentare

- Plan cadastral și ridicare topo a terenului pe care se va realiza viitoarea incesiție
- ECV-uri zonă
- Vizionarea în teren a amplasamentului
- PUG oraș Oravița- varianta actuală
- Studiul geotehnic

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei-scurtă prezentare

Orașul Oravița, așezat în sud-vestul Banatului, pe valea pârâului cu aceeași nume ce șerpuiește printre dealuri împădurite străbătute de văi adânci și umede la îmbinarea între dealurile Piemontane ale Oraviței și câmpia Carașului se întinde la poalele acestora spre vest.

Pădurile zonei sunt bogate în lemn de diferite esențe, plante medicinale și vânat.

Oravița este așezată într-o zonă bogată în ceea ce privește diversele minereuri: aur, argint, aramă, fier, metale rare cât și ca perimetru destinat agriculturii. Astfel din epoca medievală, au rămas documente scrise, datând din 1437 în care se amintește de localitatea minieră Ciclova, iar din 1594 au rămas documente care amintesc de minele diferite din jurul Oraviței.

Comuna Oravița cu 77 de case este menționată în documentele din 1717 când după pacea de la Passarowitz, Banatul trece sub dominație austriacă, ocazie cu care sunt aduși în zonă geologi și experți să cerceteze ținutul din punct de vedere al resurselor pentru a pune din nou în funcțiune minele de metale nobile în parte abandonate sub dominația turcilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

În 1777 eruditul italian Francesco Grisellini prezintă orașul ca având vatra temeinic așezată "într-o vale calcaroasă în a cărei fundătură aproape de poalele munților cu minereuri, se află mai întâi un sat întins în lungime locuit mai ales de români, după care urmează orașul Oravița însuși"; se fac și unele precizări interesante conform cărora se spune că "locuitorii de aici sunt în cea mai mare parte germani. Orașul posedă o biserică parohială de mărime mijlocie și câteva clădiri foarte bine construite, între care se distinge locuința directorului minelor. Oravița dispune de două vetre de prăjire a minereurilor, de tot atâtea bancuri de probă și topitorii, de mai multe depozite pentru păstrarea aramei produse spre comercializare.

Activitatea economică fiind intensă, în anul 1874 se construiaște linia de cale ferată Oravița-Baziaș ce va face legătura direct cu Viena, pe Dunăre; aceasta este cea mai veche cale ferată din România.

În anul 1869 se organizează la Oravița prima expoziție de comerț.

Drumul principal, din centru până la gară este pavat în 1904.

În 1920 Societatea Electra, introduce iluminatul electric în întreg orașul.

Începând din 1926, Oravița devine reședință de județ, instalându-se aici: prefectura, tribunalul, procuratura, administrația financiară.

Între anii 1931-1932 se construiește după planurile arhitectei Henriette Delavrancea palatul prefecturii, azi primăria orașului; pandant se realizează parcul din față, unde la dezvelirea bustului lui Emineescu și al regelui Ferdinand, a participat și familia regală.

Caracteristici semnificative ale zonei

Orașul Oravița este așezat în partea sud-vestică a județului Caraș-Severin; prin apropiere trece paralela de 45°, fiind situat la o altitudine de 308m față de nivelul mării.

Fond construit existent. Tipologie și conformare.

Fiind vorba de un amplasament în extravilan, ca fond construit putem analiza construcțiile, de asemenea specifice desfășurării activității din agricultură rezultate în urma refuncționalizării unui fost complex zootehnic dezafectat după 1990 și cumpărat de SC DJ&B AGROPRODUCT SRL; sunt construcții specifice programului pentru care au fost realizate, cu regim de înălțime parter, cu finisaje inferioare, înă bine întreținute.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Încadrarea în localitate.

Poziția față de intravilan și relaționarea zonei cu localitatea.

Zona ce face obiectul PUZ, terenul de 11.600,00 mp identificat în CF 30956 Oravița sub top cad. 30956, cu acces de pe drumul de exploatare la DN 57 Moldova Nouă – Oravița la Km.149+496, dreapta aflat la o distanță de 2,245 km față de limita intravilanului orașului.

Vecinătăți:

- spre est la 20 km se află orașul Anina
- spre nord-vest- la 49 km – municipiul Reșița
- spre sud-la 48 km orașul Moldova Nouă
- spre nord, dord-vest la 103 km municipiul Timișoara

Elemente de climă

Datorită așezării județului în partea de sud-vest a țării, la adăpostul Munților Carpați în zona orașului se înregistrează un climat temperat-continental moderat, subtipul bănățean cu influențe submediteraneene. Subtipul bănățean caracterizează prin circulația maselor de aer atlantic din vest și prin invazia maselor de aer mediteranean din sud, ceea ce conferă un caracter moderat al regimului termic, cu frecvente perioade de încălzire în timpul iernii, cu cantități medii multianuale de precipitații relativ ridicate. Predomină în tot cursul anului, advecția maselor de aer umed din vest și sud-vest, caracteristică ce poate fi considerată ca principală a climatului din Banat

Regimul termic

Ridicarea bruscă și apoi progresivă a temperaturii medii din lunile de primăvară în depresiunea Oraviței, se datorează în primul rând creșterii mai accentuate a bilanțului caloric, iar în al doilea rând, circulației maselor de aer mai cald din sud-est destul de frecvente în cursul lunii aprilie.

În lunile de vară, temperaturile medii sunt în continuă creștere de la o luna la alta. Începând cu luna august pentru zonele joase și septembrie pentru zonele montane, temperaturile încep să scadă progresiv.

Regimul vânturilor

Caracteristic este vântul denumit Coșava ce se manifestă cu intensitate și în Oravița, din direcția Răcășdia spre nord; un alt curent puternic este canalizat

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

pe valea pârâului Oravița, până scapă în zona de câmpie și scade în intensitate. Coșava este un vânt care, prin durata și intensitatea sa aduce prejudicii localității, dezvelind construcții, rupând rețelele aeriene, rupând copaci și îngreunând astfel circulația rutieră.

Regimul precipitațiilor

Cantitatea medie anuală de precipitații în zona Oravița este de 806mm; cele mai mari cantități de precipitații cad în lunile mai, iunie.

Numărul mediu anual al zilelor cu ninsoare este de 48,6.

Față de cele menționate mai sus, în ultimii 15-20 de ani se observă o înăspritare a climatului; contrastul de temperatură și de precipitații între vară și iarnă este mai mare. Vara se instalează brusc după 15 iunie, cu temperaturi caniculare și lipsă aproape totală de precipitații până în lunile august-septembrie.

Rețeaua hidrografică

Pârâul Oravița, intră în localitate în partea de răsărit, subtraversează partea veche a orașului printr-un calal casetat din zidărie din piatră, peste care sunt așezate, construcții, drumuri, platforme carosabile, pentru ca începând din zona stadionului să își continue drumul la suprafață, făcând o serie de meandre și coturi. La trecerea prin oraș, pârâul este poluat, prin deversarea directă a canalelor menajere în albie.

Solurile

Condițiile pedogenetice specifice în această parte a țării au condus la formarea unor soluri variate a căror succesiune zonală se suprapune etajării morfologice.

În zona Dealurilor vestice sunt întâlnite solurile argiloaluvionare brune și podzolice; pentru combaterea eroziunii se impune a se lua măsuri în ceea ce privește îmbunătățirile funciare

Vegetația

Caracteristicile reliefului, dispunerea acestuia în trepte, influențează etajarea vegetației, deci, zonarea pe verticală a vegetației este condiționată de altitudine, climă și sol la care se adaugă orientarea culmilor, constituția geologică precum și contribuția omului asupra peisajului. Pe dealurile vestice, crește cu preponderență gorunul, alături de cer, garniță, tei și stejarul pufos, formând împreună etajul quercineelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Geomorfologia

Geomorfologic, amplasamentul se modifica in Dealurile de Vest (D.Oravitei) ce apartin marginii bazinului depresiunii Pannonice si fac trecerea dintre unitatea de relief a Campiei de Vest (Campiei Carasului) la Muntii Banatului spre est.

In acest context regional amplasamentul cercetat se situeaza intr-o zona de platou usor inclinat, ce coboară ușor spre Campia Carasului, in interfluviul dintre valea larga a paraului Oravita si valea Lisava.

Geologia regiunii si a terenului

Din punct de vedere geologic, zona Oravita, in care se afla amplasamentul constructiei se situeaza in marginea bazinul posttectonic de sedimentare al depresiunii Pannonice, in apropiere spre est dezvoltandu-se zona cutarilor alpine din Muntii Banatului denumita „sinclinoriul Resita-Moldova Noua” .

Fundamentul modificat al zonei este constituit din formatiuni cristalofiliene (roci metamorfice) apartinand Domeniului Getic, reprezentate prin sisturi epimetamorfice si mezometamorfice, micasisturi, gnaisse, cuarțite cu unele corpuri magmatice(banatite) care apare la zi in apropiere spre est in marginea Muntilor Aninei in zona de sus a Oravitei, insotite de un continut magmatic(scarne si corneene).

Seria sedimentara ce acopera transgresiv terenul cuprinde in baza formatiunii de varsta tortonian si sarmatian, acoperite de formatiuni de varsta neogena (din pietrisuri, alternante ritmice de nisipuri slab cimentate marne si argile, uneori fosilifere), peste care sunt depuse formatiunile recente de varsta cuaternara de terasa si lunca, de origine aluvionara si formatiuni ale scoartei de alterare argiloase, si deluvial-proluviale constituite din argile, nisipuri, si pietrisuri cu liant argilos micaceu, in zonele marginale de panta ale bazinului.

Terenul studiat, este poziționat pe platoul constituit din depozite de varsta neogena bine consolidate, iar la suprafata prezinta o patura subtire de sol vegetal si material deluvial.

Conditii hidrografice si hidrogeologice.

Sub aspect hidrografic regional, perimetrul investigat este in cadrul bazinului de râului Caraș, in stânga văii largi a pârâului Oravitei.

Din punct de vedere hidrogeologic datorita altitudinii relative a terenului si

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

permeabilitatii scazute a stratului argilos superficial, aportul pluvial catre un eventual acvifer freatic este redus si nu este un acvifer freatic propriuzis cu nivel liber la adâncimi care ar putea afecta fundațiile, fiind mai importanta scurgerea de suprafata, construcția putand fi afectata doar de cantitatea redusa de ape meteorice de infiltratie ce nu sunt drenate spre zonele inferioare.

Pentru protejarea fundatiilor impotriva apelor de infiltratie, in zona amonte și in jurul constructiei, se recomanda executarea unui sistem de captare-drenare cu descarcare gravitacionala spre aval, a unor rigole si santuri de scurgere a apei de siroire din perioadele cu precipitatii.

Valoarea coeficientilor de infiltratie a stratelor argiloase este: $K_1 = 1...2 \times 10^{-4}$ cm/sec.

Zona Oravitei se modifica intr-un areal seismic caracterizat de urmatorii parametrii de calcul:

$$a_g = 0,20 g;$$

$$T_c = 0,7 \text{ sec.}$$

CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

Din observatiile făcute s-a constatat că terenul pe care vor fi proiectate construcțiile, este cvaziorizontal, având o mica pantă pe direcția NE-SV, este stabil si nu prezinta fenomene de instabilitate, care ar putea afecta siguranta construcțiilor.

Caracteristici litostratigrafice

Terenul de fundare are urmatoarea succesiune litostratigrafica conform datelor obtinute din analiza putului geotehnic

:Adancimi	Litologie
0,00m – 0,50m	-sol vegetal argilos si material alogen
0,50m – 1,40m	-argila prafoasa brun-cenusie plastic consistenta la vartoasa, cu zone de oxidare rosietice
1,40m – 2,00m	-argila prafoasa brun-cenusie plastic consistenta la vartoasa, cu concentrari milimetrice feromanganoase

Caracteristici fizico – mecanice

Pentru de argila prafoasa brun cenusie plastic consistenta, bine consolidată, conform STAS 3300/1-85 si STAS 3300/2-85, se pot lua in considerare urmatoarele valori ale parametrilor geotehnici:

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

- greutate volumetrica	$\gamma = 17-19 \text{ Kn/mc}$
- porozitate	$n = 42-50 \%$
- indicele porilor	$e = 0,75 - 1,0$
- unghi de frecare interna	$\varphi = 10^{\circ} - 18^{\circ}$
- coeziune	$c = 0.8 -30 \text{ kPa}$
- grad de saturatie	$S_r = 0,40-0,90$
- indice de plasticitate	$I_p = 20-38 \%$
- indice de consistenta	$I_c = 0,75-0,90$
- modulul de deformatie liniara	$E = 7700-14 \text{ 000 kPa}$

Starea de consistenta pentru formatiunea argiloasa exprimata prin valoarea indicelui de consistenta I_c , incadreaza aceste paminturi in domeniul "plastic – virtos".

CONDITII GENERALE DE FUNDARE.

-concluzii si recomandari.

Pentru constructia ce urmeaza a fi realizata, se poate accepta fundarea in orizontul de argila prafoasa plastic consistenta, la o *adancime minima de fundare*

$D_{min} = -1,00 \text{ m}$, fata de nivelul al terenului, si in conditia incastrarii fundatiilor in orizontul de argila prafoasa 13odifica1313e

Se va lua in calcul o *presiune conventionala* in baza gruparii fundamentale de sarcini transmise terenului de fundare

$P_{conv} = 220 \text{ kPa}$

- la o latime a fundatiei de $B = 1,00 \text{ m}$,

- si adancime de fundare $D_f = 2,00 \text{ m}$.

- iar pentru alte dimensiuni ale fundatiei si adancime de fundare se vor aplica corectiile prevazute de STAS 3300/2 – 1985, anexa B.

Adancimea maxima de inghet a zonei, conform STAS 6054/77 este estimata la - 0.95 m fata de nivelul terenului, fara strat protector de zapada.

Fundatiile nu sunt influentate de nivelul apei subterane.

In jurul constructiilor se recomanda executarea unor rigole si santuri de scurgere a apei pentru perioadele cu precipitatii.

Clasa de expunere a fundatiilor se considera XC1 – coroziune datorata carbonatarii pentru mediu uscat sau permanent umed.

Constructia se incadreaza in categoria geotehnica I (risc geotehnic redus-7puncte), cf. NP 074/2007.

In timpul executiei sapaturilor pentru fundatii orice situatie necoforma cu cea prezentata in prezentul referat trebuie sa fie anuntata geotehnicianului pentru a se analiza si aviza eventualele masuri suplimentare, posibil necesare.

Se impune decaparea ultimului strat de cca. 0,30m, in prezia sau ziua turnarii fundatiilor pentru evitarea expunerii terenului la precipitatii, de asemenea sa se solicite in timp util (cu minim 5 zile inainte) prezenta geotehnicianului, pentru verificarea terenului de fundare si avizarea acestuia printr-un proces verbal.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Stabilitatea generală a amplasamentului cercetat este asigurată din punct de vedere geotectonic, atit timp cit vor fi respectate recomandările facute anterior. Nu se observa fenomene fizico-geologice active, care ar putea pune in pericol siguranta constructiei ce se va executa pe amplasamentul studiat.

2.4. Circulația

Accesul spre amplasamentul obiectivului, se face pe un drum de exploatare existent, poziționat între parcela studiată și incinta SC DJ&B AGROPRODUCT SRL.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiată în suprafață totală de 11.600,00 mp, are formă cvazidreptunghiulară și este identificată în baza ridicării topografice efectuate având categorie de folosință înscrisă conform utilizării actuale de: teren arabil, în momentul declanșării elaborării prezentei documentații, are grad de ocupare "zero" neexistând construcții de nici un fel pe amplasament.

2.6. Echipare edilitară

Fiind vorba de un amplasament în extravilan, firesc, acesta nu are nici un fel de dotări de echipare edilitară, astfel că aceste se vor realiza în sistem local, beneficiind de facilitățile oferite de SC DJ&B AGROPRODUCT de a prelua de aici apa, și alimentarea cu energie electrică; apele uzate menajere se vor prelua într-un bazin vidanjabil.

2.7. Probleme de mediu

În perspectiva realizării unor viitoare investiții în suprafața studiată, relația cadru natural – cadru construit, trebuie urmărită cu atenție având în vedere protejarea tuturor factorilor de mediu, în beneficiul tuturor utilizatorilor din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației.

Inițierea de către SC S. BURGNAYER SRL a prezentei documentații, pe un teren proprietate, referitor la informarea populației asupra intențiilor concrete de

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

investiții, se va realiza practic prin comunicarea intențiilor de realizare a obiectivelor avute în vedere prin anunțurile din presă cele afișate la sediul administrației locale Oravița la sediul firmei din Oravița str. A.Șaguna nr. 32 și la Agenția pentru Protecția Mediului Caraș-Severin la care se vor putea face comentarii și eventuale propuneri.

2. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Lucrările se vor realiza pe o parcelă care are situația cadastrală reglementată prin planul topografic actualizat.

Concluziile studiului geotehnic, prezintă condiții bune de realizare a construcțiilor, cu sublinierea că stabilitatea amplasamentului este asigurată și există o pantă naturală a terenului care asigură scurgerea naturală a apelor de suprafață, ca și până acum împiedicând bălțirea acestora.

2.2. Prevederi ale PUG-ului.

În lipsa unor reglementări amănunțite pentru terenurile extravilane, acestea se stabilesc prin regulamentul aferent prezentului, respectiv condițiile de constructibilitate în zona studiată pentru realizarea halei, a sediului firmei cât și a locuinței de serviciu.

2.3. Valorificarea cadrului natural.

Data fiind categoria de folosință menționată anterior, teren arabil, apreciem că nu se poate valorifica un cadru natural valoros, în lipsa acestuia pe amplasamentul în cauză.

2.4. Modernizarea circulației.

O deplasare la amplasament relevă starea corespunzătoare de întreținere a drumului de exploatare de pe care se face accesul la viitoarea hală pentru gararea utilajelor agricole proprietatea firmei în primul rând și apoi la sediul firmei S. BURGMAYER SRL ca și la locuința de serviciu, beneficiarul are în vedere întreținerea corespunzătoare a legăturii cu drumul național fiind direct interes să poată circula ușor în primul rind pentru utilajele agricole pe care le deplasează la diferitele parcele pe care le lucrează, prin împietruire ori de câte ori situația de fapt o va cere, și întreținerea corespunzătoare a șanțurilor pe ambele părți.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

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

Nr.Crt	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	mp	%
1.	- construcții	-	-	3.882,00	33,46
2.	- suprafață carosabilă	-	-	1.385,00	11,93
3.	- zona verde	-	-	6.333,00	64,31
4.	- arabil	11.600	100	-	-
5.	TOTAL	11.600	100	11.600,00	100

POTmax – 33,46 %,
CUT – 0,45

Subzona spații verzi

Este de 6.333,00 mp constituită din suprafața care nu va fi afectată de construcții, realizată prin plantare de gazon și de pomi ornamentali poziționați spre limitele de proprietate est și sud.

Subzona căi de circulație

În organizarea incintei și a legăturii cu alte obiective din teritoriu circulația carosabilă din incintă are o suprafață de 1385,00mp cu o lățime de 10,00m în zona halelor pentru gararea utilajelor agricole respectiv de 4,50m în zona sediului firmei și a locuinței de serviciu.

Incinta obiectivului, conform temei program elaborată de beneficiar are în componență următoarele :

- Obiect nr.1 – hală garare utilaje agricole – realizată în etapa 1
- Obiect nr.2 – hală garare utilaje agricole – realizată în etapa 2
- Obiect nr.3 – sediul firmei și locuința de serviciu
- Obiect nr.4 – anexă

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

- Obiect nr.5 – bazinul vidanjabil
- Obiect nr.6 – rezervor stocare apă pentru nevoi PSI

Studiul privind mobilarea posibilului amplasament pentru realizarea obiectivului, a avut în vedere trei posibile variante :

-varianta "V0", neimplementarea in situ a obiectivului, prin urmare menținerea în continuare a situației actuale, respectiv folosirea cu un randament scăzut a terenului cu actuala categorie de folosință- arabil - raportat la suprafața mică a parcelei în condițiile actuale de practicare a ahriculturii pe sole mari.

Pornind de la tema program elaborată de beneficiar, pentru realizarea halei, a sediului de firmă și a locuinței de serviciu, având în vedere interdependența optimă a spațiilor construite cu instalațiile și dotările aferente ce trebuie realizate pentru funcționarea obiectivului, am avut în vedere și alte două posibile variante, cu componentă funcțională similară.

Diferențierea acestora constă din opțiunea referitoare la amplasament și relația acestuia cu teritoriul:

-varianta "V1", implementarea proiectului și funcționarea lui pe amplasamentul detaliat anterior, beneficiind de existența drumului de exploatare care este corespunzător accesului facil, cât și faptul că există posibilitatea racordării la utilități, respectiv alimentarea cu apă și cu energie electrică de la sursele existente în incinta SC DJ&B AGROPRODUCT SRL, firmă cu care SC BURGMAYER SRL este în același consorțiu.

-varianta "V2", implementarea proiectului pe un amplasament vecin, care este de asemenea pre proprietatea SC S. BURGMAYER SRL unde nu exista o cale de acces corespunzătoare, cea existentă necesitând intervenții de reabilitare care pot fi importante care ar fi însemnat costuri suplimentate de investiții, ca și faptul că trebuie rezolvată alimentarea cu apă și cu energie electrică.

Se apreciază ca optimă varianta V1, din punct de vedere al costurilor de investiție, coroborat cu respectarea legislației actuale de protecție a mediului, cât și din punct de vedere al siguranței în exploatare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Se va realiza strict pentru funcționarea obiectivului și va consta din:

- realizarea circulației de incintă din drumuri betonate și parțial din dale autoblocante din beton;
- realizarea alimentării cu apă cu racordare la sursa din incinta SC DJ&B AGROPRODUCT SRL și rezervor de stocare apă pentru nevoi PSI;

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

- bazin vidanjabil pentru apele menajere uzate de la sediul firmei și de la locuința de serviciu;
- Curentul electric se va asigura prin racordare la postul de transformare tot din incinta SC DJ&B AGROPRODUCT SRL.

3.7. Protecția mediului.

Caracterul zonei propuse spre a fi reglementată, extravilan, cu categorie de folosință arabil, nebeneficiind de dotări edilitare, impune luarea de măsuri speciale de protecție a mediului, astfel este oportună analiza, posibilului impact ca urmare a implantării "in situ" a viitoarelor construcții pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism.

Impactul funcțiunilor implantate în zonă, prin soluțiile propuse se va încadra în normele tehnice emise de Ministerul Mediului precum și în limitele prevăzute în actele normative incidente acestui domeniu; opinăm că analiza trebuie făcută pentru fiecare dintre cele două etape, prima de realizare a construcțiilor și cea de-a doua, de funcționare a viitorului obiectiv.

Aerul

Factorul de mediu aer în etapa I, de realizare a investiției, este afectat de cantitățile de noxe ce se vor degaja în atmosferă ca urmare a arderii combustibililor lichizi utilizați la funcționarea mașinilor și utilajelor de construcții. Pentru a avea o evacuare a unor cantități cât mai mici de noxe în aer, utilajele vor trebui să fie prevăzute cu eșapamente și filtre de noxe care să le rețină înainte de evacuarea în atmosferă.

În etapa a II-a, de funcționare a halei pentru gararea utilajelor agricole, a sediului de firmă și a locuinței de serviciu, apreciem că nu există factori poluanți pentru aer în situația în care utilajele agricole garate în hală vor funcționa în parametri de emisie de noxe admise stipulate în legislația în vigoare.

Solul și subsolul

Solul va fi afectat prin lucrările de săpături pentru realizarea fundațiilor construcțiilor, care se vor realiza în etapa I-a, solul vegetal va fi recuperat și depozitat, apoi la final va fi folosit integral la realizarea zonei verzi de incintă.

Efectul posibilelor scurgeri accidentale de produse petroliere și lubrefianți care se pot înregistra la nivelul solului, pot afecta implicit funcțiile sale ecologice; se vor lua obligatoriu măsuri de eliminare și decontaminare a solului afectat. Factorul de mediu sol/subsol, nu va fi afectat din aceste cauze prin folosirea de utilaje conforme.

În etapa a II-a de funcționare a obiectivului preconizat, factorul sol/subsol nu va fi afectat prin realizarea unei canalizări etanșe de la grupurile sanitare, realizată din tuburi

- PLAN URBANISTIC ZONAL
- HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

din plastic dur, mufate și având garnituri din cauciuc și realizarea bazinului vidanjabil pentru colectarea apelor uzate cu o hidroizolație corectă .

Apele de suprafață și subterane.

Perimetrul în care se desfășoară proiectul este situat în afara zonei de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrologică ale surselor de alimentare cu apă ale orașului Oravița.

Poluanții care ar putea fi transportați de apele pluviale, care ar putea afecta calitatea acestor factori de mediu sunt:

- Suspensii provenite de pe platforma betonată și de pe celelalte suprafețe de circulație de pe amplasamentul studiat/reglementat;
- Produse petroliere scurse accidental din utilaje pe perioada efectuării lucrărilor de construcții sau de la utilajele agricole garate în hala ce se va realiza în situația în care starea lor tehnică este necorespunzătoare.

În cazul în care accidental vor apărea scurgeri de produse petroliere la nivelul solului, se vor aplica pe acesta material absorbante: rumeguș, betonită, argilă, nisip, iar porțiunea de sol contaminat va fi îndepărtată.

În perioada de funcționare a obiectivului, nu am identificat alți posibili factori perturbatori pentru apele de suprafață și subterane.

Biodiversitatea.

Fiind vorba de o suprafață din extravilan, un teren cu categorie de folosință actuală, arabil, o zonă fără caracteristici speciale în sfera biodiversității, apreciem că implantarea obiectivului "in situ" nu va produce efecte negative.

Așezările umane-estimarea nivelului de zgomot și vibrații.

Amplasarea obiectivului la o distanță de 2,245 km raportat la cea mai apropiată gospodărie, apreciem că aceasta nu va fi afectată prin zgomot și nu există vibrații de nici un fel care să fie percepute la nivelul incintei.

Nivelul zgomotului la receptor (zona de locuințe), se poate aprecia ca fiind practic inexistent pe perioada funcționării halei pentru gararea utilajelor agricole, iar zgomotul din perioada de realizare a construcțiilor va avea influență doar asupra personalului muncitor din raza de funcționare a utilajelor, unde atât nivelul zgomotului cât și concentrația de praf, pot fi sesizabile.

Deșeurile

În urma activităților desfășurate în acest perimetru, în etapa de implementare a investițiilor vor rezulta deșeuri de materiale de construcție care vor fi eliminate ritmic de pe amplasament prin grija investitorului, ambalajele urmînd să fie colectate și de către furnizorul de materiale.

- PLAN URBANISTIC ZONAL
- HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

În etapa a II-a de funcționare sediului firmei și a locuinței de serviciu vor rezulta deșeuri asimilat menajere, care vor fi ridicate conform programului de către firma de salubritate care desfășoară această activitate în Oravița, în baza unui contract încheiat la darea în folosință a obiectivului; întrucât în hală nu se efectuează lucrări de reparații care să genereze deșeuri nu se pune problema evacuării lor. Posibila înlocuire a unor piese, atragere de la sine predarea metalului rezultat la centrul de preluare a deșeurilor metalice existent în Oravița

Apele fecaloid menajere vor fi colectate în bazinul vidanjabil proiectat.

Măsuri de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor de construcții și apoi funcționarea obiectivului nu vor impune luarea de măsuri speciale în situația respectării condițiilor de funcționare impuse de legislația în vigoare și similar oricărei activități antropice desfășurate în condițiile legii, apreciem că nu va induce un dezechilibru ecologic, nici cel puțin cu impact redus.

Lucrări de refacere a mediului.

Constau din amenajarea zonei verzi din incinta parcelei, recomandabil plantarea cu gazon și cu arbuști, arbori și pomi.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Singurul obiectiv de utilitate publică poate fi considerat drumul de exploatare, care rămâne deschis circulației publice și va fi folosit în continuare fără nici un fel de restricții și de ceilalți proprietari de terenuri din zonă, drum care va fi întreținut de la ieșirea din incintă până la DN 57 de către SC S. BURGMAYER SRL.

Concluzii și măsuri în continuare.

Documentația P.U.Z. este o documentația de urbanism de ordin general elaborată în vederea susținerii și pregătirii investiției viitoare ce se va desfășura efectiv pe amplasament, și constă în reglementări specifice funcțiunii pentru care se realizează obiectivul de față.

După finalizarea obiectivului, pe parcursul funcționării acestuia, administrația firmei va trebui să se preocupe pentru:

- Luarea măsurilor cu caracter general privind protecția mediului
- Eliminarea posibilelor efecte negative asupra factorilor de mediu

După avizarea și aprobarea conform prevederilor legale, funcție de concluzii și de recomandările făcute se pot face diverse intervenții/detalieri și se pot stabili priorități, funcție de cerințele factorilor interesați.

Arh.Matei Constantin

FOAIE DE CAPĂT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA PROIECTULUI	:P.U.Z. HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU
AMPLASAMENT	:extravilan oraș ORAVIȚA
BENEFICIAR	:SC. S. BURGMAYER SRL
FAZA	: P.U.Z.
PROIECTANT	: B.I.A. „C. MATEI”
PROIECT Nr.	:109/2017
DATA ELABORĂRII	: mai 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

BORDEROU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capăt
Borderou regulament local de urbanism

1. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul regulamentului de urbanism
Baza legală a elaborării
Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Reguli cu privire la echiparea edilitară
Reguli de asigurare și amplasare a spațiilor verzi și a împrejmuirilor

DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamnetul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat – extravilan ORAVIȚA

Regulamantul local de urbanism completează Planul Urbanistic General, explicitând și detaliind prevederile cu caracter general, pentru zona reglementată.

Regulamantul local de urbanism se constituie într-un act de autoritate al administrației publice locale, și se aprobă, având la bază avizele factorilor interesați, în conformitate cu Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Legii 50 din 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (P.U.Z), pentru părți ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza elaborării planului urbanistic general aprobat este necesară modificarea/completarea acestuia.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamantul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificate și completate, coroborat cu celelalte acte normative specifice sau complementare, dintre care menționăm:

- Legea nr. 18/1991, privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală, modificată și completată;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului, modificată prin Legea nr. 119/1999;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.107/1996, privind gospodărirea apelor;
- Ordinul comun MLPAT nr.16/N/1999 și MAPPM nr.214/1998, pentru aprobarea procedurilor de promovare și de emitere a Acordului de mediu la PUG-uri;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 de aprobare a reglementărilor tehnice de elaborare a PUG;
- Legea nr.54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 2137/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

- H.G. 101/1997, privind aprobarea caracterului și mărimii zonelor de protecție sanitară
- Ordinul 44/1998 al MT de aprobare a normelor privind protecția mediului, ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul 45/1998 al MT, privind normele tehnice de proiectare, construire și modernizare a drumurilor;
- Ordinul 47/1998 al MT privind amplasarea lucrărilor tehnico-eilutare în zona drumului;
- Ordinul 48/1998 al MT privind amplasarea balastierelor în zona drumului și a podurilor;
- Ordinul 50 al MT privind normele tehnice de proiectare pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul 57/1/19997 al MT privind aprobarea normelor pentru aprobarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumului;
- Ordonanța 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul 158/1996, privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor;
- Legea nr.33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- HG 583/1996, privind Regulamentul pentru efectuarea cercetării în vederea stabilirii cauzei de utilitate publică;
- HG 531/1992
- Legea nr. 41/1995, Privind patrimoniul cultural național, lege pentru aprobarea OG 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației

2.2.La elaborarea Regulamentului de urbanism pentru realizarea halei, a sediului de firmă și a locuinței de serviciu, au fost preluate și actualizate prevederile cuprinse în următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- Planul de amenajare a teritoriului județului Caraș-Severin,
- Documentațiile anterioare elaborate pentru orașul Oravița
- Ridicarea topografică a amplasamentului obiectivului

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele zonei studiate- extravilan Oravița.

Zonificarea funcțională a teritoriului analizat se stabilește în funcție de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu și este evidențiată în planșa de reglementări. Pe baza acestor reglementări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul incintei.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunere la riscuri naturale

Prin riscuri naturale se înțeleg alunecările de teren, scurgerile de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, zone inundabile care sunt delimitate în PUG și se vor înscrie în cadastru.

Riscurile naturale avute în vedere în prezentul articol sunt cele de natură: hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Autorizarea realizării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Utilizări permise cu condiții : orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii 10/1995, cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă neprecizate în prezentul articol.

Se va respecta normativul de proiectare antiseismică P110/1995, la construcțiile de orice categorie.

Concluziile studiului geotehnic elaborat în vederea stabilirii condițiilor de realizare a construcțiilor propriuzise, specifică faptul că amplasamentul nu este într-o zonă cu riscuri naturale care să impună măsuri specifice de proiectare.

Asigurarea echipării edilitare.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul de interes funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Autorizarea executării construcțiilor nu se face decât după asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară. Orice construcții și amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă, în cazul în care acestea există în zonă și au capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorul interesat sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pentru investiția de față, echiparea edilitară se realizează în sistem local neexistând rețele centralizate pentru un amplasament situat în extravilan.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora conform funcțiunilor prevăzute în reglementările cuprinse în PUG în cazul de față fiind vorba de un teren arabil în extravilan.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Ca și o particularitate a amplasamentului, viitoarea hală, sediul firmei și locuința de serviciu se amplasează într-o zonă unde există deja alte construcții pentru activități de deservire a acțiunilor agricole, proprietatea DJ&B AGROPRODUCT SRL, entitate cu care SC.S.BURGMAYER SRL coexistă într-un concern.

Procentul de ocupare a terenurilor.

Procentul de ocupare, P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața lotului pe care acestea se amplasează.

Practic P.O.T.-ul arată cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul fiind spații libere și plantate. (POTpropus= 33,46%, pentru documentația de față) Prin respectarea POT-ului se menține o situație favorabilă sub aspectul spațiu construit/spații libere și plantate,

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare să nu depășească o limită superioară uzuală, neprecizată în cazul de față la un amplasament în extravilan

Lucrări de utilitate publică.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului aprobate conform legii sau zone unde se intenționează instituirea ei.

Utilizări permise: Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea oricăror riscuri tehnologice.

Utilități permise cu condiții: construcțiile vor fi executate numai după stabilirea prealabilă a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară de către investitorul interesat, respectiv întreținerea drumului de exploatare și realizarea corectă a accesului pe parcelă.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face raportat la orientarea terenului vis-a-vis poziționarea acestuia în teritoriu și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale asupra mediului ambiental din spațiile închise
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Aurorizarea executării construcțiilor se face de regulă și raportat la poziționarea amplasamentului, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, condiții avute în vedere în modul de poziționare a construcției pentru sediul de firmă și locuința de serviciu; orientarea halei pentru gararea utilajelor agricole nu este condiționată decât de posibilitatea accesului facil.

Retragerile și aliniamentul sunt stabilite strict funcțional.

6.2. amplasarea față de drumurile publice.

Drumul public este drumul destinat transportului rutier, public, de toate categoriile, clasificat tehnic conform legislației în vigoare.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală,

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două suprafețe de siguranță.

Obiectivul este poziționat pandant, cu latuta mică a dreptunghiului terenului la drumul de exploatare existent.

Utilizări permise;

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice (accesul pe amplasament în cazul de față) se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor aferente. Prin amplasare și exploatare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Pentru investiția de față este necesar doar acces carosabil fiind vorba de circulația utilajelor agricole,

- Distanța minimă dintre canale și conducte precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor ținându-se seama de adâncimea de fundare precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

6.2.4. Interdicții definitive.

Este interzisă amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente.

6.3. Amplasarea față de aliniament.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

O construcție este la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și domeniul privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejurimea terenului; (vezi cazul de față).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea distanței între fronturile construite și un reper existent în situația în care acesta există – nu este cazul raportat la specificul prezentei investiții.

. În zonele libere de construcții, stabilirea regimului de aliniere se face pe baza prezentei documentații și se stabilește ca fiind la aliniamentul din interiorul parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite a fost stabilită prin documentația cadastrală avizată și sunt materializate în teren, proprietatea firmei.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară, reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate, altele decât aliniamentul.

Distanțele necesare pentru intervențiile în caz de incendiu sunt stabilite prin normativ și sunt avizate de unitatea judeleană ISU, recomandându-se să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin două fațade, din care una vitrată
- Accesele carosabile trebuie să fie lăsate libere în permanență, fără să fie blocate cu mobilier urban sau înprejmuiri;

REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII.

Accesul carosabil

Accesul la drumurile publice, reprezintă accesul carosabil direct din drumul public (drum de exploatare în cazul acesta), la parcelă.

La amplasarea noilor construcții se va asigura accesul din drumul public direct, astfel încât să se asigure intervenția mijloacelor de intervenție la incendiu, conform destinației construcției.

Accese pietonale

Programul, raportat la amplasament, nu impune realizarea unui acces pietonal

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

PLAN URBANISTIC ZONAL
HALĂ, SEDIU FIRMĂ ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Împrejmuirea reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita față de domeniul public sau față de proprietățile vecine.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace și cu o înălțime recomandată de 2,00m.

Reguli de echipare tehnico-edilitară.

În situația de față, fiind vorba de un obiectiv amplasat în extravilan, echiparea tehnico edilitară se va rezolva în sistem local.

Amenajările de pe orice amplasament trebuie astfel amplasate încât să permită scurgerea nestingerită a apelor meteorice în mod natural, spre rețeaua de colectare a acestora (rigole, șanțuri).

Orice obiectiv propus, trebuie să fie prevăzut cu amenajări pentru colectarea deșeurilor.

Întocmit
Arh. Matei Constantin