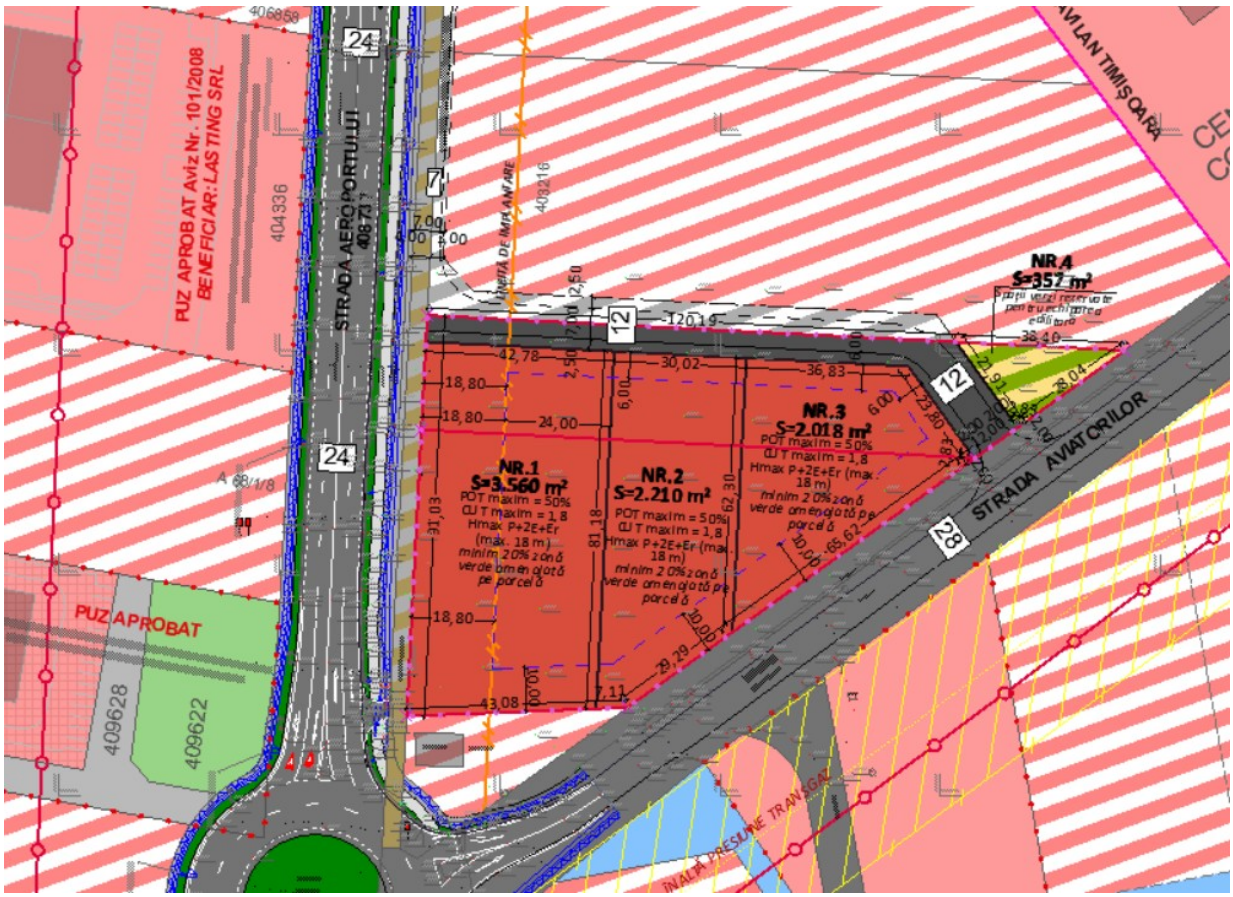
**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**
**C.I.F**.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
**Email: deurbanfactory@gmail.com**




| | |
|---|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>**DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,**<br>*extravilan Ghiroda, județul Timiș, C.F.403198, 410130, NR. TOP: 403198, 410130, S.teren=9.137 mp* |
| Beneficiari: | **ONITIU ANIȘOARA** |
| Proiectant general: | **DE URBAN FACTORY S.R.L.**<br>**Arh. Dumitrele Elena-Emilia** |
| Data elaborării: | **MAI 2022** |
| Faza de proiectare: | **PUZ** |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

| | |
|---|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL **ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ CENTRU AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,** *extravilan Ghiroda, judeţul Timiş, C.F.403198, C.F. 410130, S.teren=9.137 mp* |
| Beneficiari: | **Onitiu Anișoara**, sat Ghiroda, str. Plopilor, nr. 24, judet Timiș |
| Proiectant general: | **SC DE URBAN FACTORY SRL** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia** |
| Data elaborării: | **MAI 2022** |
| Faza de proiectare: | **P.U.Z.** |

### 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea în partea de nord-est a intravilanului localitatii Ghiroda, cu acces din drumul DE73 Strada Aviatorilor, a unei zone pentru centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare, pe o suprafata de **9.137** mp de teren.

C.F. **410130** Ghiroda, numar cad 410130 în suprafaţă de 5.435 mp, arabil extravilan, proprietar – **ONIȚIU ANIȘOARA.**

C.F. **403198** Ghiroda, numar cad 403198 în suprafaţă de 3.702 mp, arabil extravilan, proprietar – **ONIȚIU ANIȘOARA.**

**- S totală =1,0 ha**

Conform prevederilor din PUG Ghiroda aceasta zona este nereglementata, insa invecinandu-se in partea de nord cu terenuri aflate in intravilanul extins propuse pentru servicii si depozitare, agrement, sport, se considera oportuna reglementarea terenului ce tine cont de tendintele de dezvoltare urbanistica ale zonei.

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unei zone pentru centru de afaceri și servicii, fiind in proximitatea Aeroportului Traian Vuia, cu front către DE73 Strada Aeroportului, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica;

Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate si planuri urbanistice aprobate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord parcela privată – cad. 403216 Ghiroda,
- la vest Strada Aeroport DJ609D;
- la est Strada Aviatorilor DE73;
- la sud Strada Aviatorilor DE73;

În prezent, accesul in zona se realizeaza din drumul drumul județean DE73 (Strada Aviatorilor).

**Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:**

- stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de servicii, birouri spatii depozitare

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de servicii, producție, depozitare, centru de afaceri si logistica.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria comunei Ghiroda, Certificatul de Urbanism nr.752 din 18.08.2021, prin care s-au solicitat următoarele:**

-se vor resptecta profilele stradale ale cailor majore de circulatie prevazute in documentatiile de amenajare a teritoriului; se va asigura accesul pe parcela din drum public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente. Se vor detalia modalitatea de alimentare cu apă și epurarea apelor uzate.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În urma analizării documentaţiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localităţii, într-o zona ce se doreste a fi un incubator de afaceri îi conferă un potenţial de dezvoltare urbanistica si conturarea unui caracter al zonei (servicii, depozitare, logistică, producție, centru de afaceri);
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **centru de afaceri**, în concordanţă cu construcţii existente deja in zona;
- soluţiile propuse pentru rezolvarea circulaţiilor în zonă ţin cont atât de parcelări, precum şi de concluziile documentaţiilor întocmite şi de avizele obţinute, dar şi de trama majoră propusă prin PUG în curs de elaborare
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee şi reţele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.
- Documentatii de urbanism în curs de elaborare la nord de amplasament.
- Documentatii de urbanism aprobate în partea de vest a amplsamentului (în vecinatatea DJ609D Strada Aeroportului).
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Studiul Geotehnic

Investiţiile pentru această zonă presupun construirea unui centru de afaceri, logistica, servicii, producție și depozitare.

# 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

## 2.1. EVOLUŢIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitariilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone industriale nepoluante- hale, birouri, servicii, logistică sau centre de afaceri. In vecinantatea amplasamentului supus reglementarilor exista constructii cu aceste functiuni.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a cresterii investitiilor, terenurile arabile s-au transformat in curti constructii, urmand tendinta de dezvoltare a zonei.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de unitati industriale nepoluante si functiuni complementare, servicii, birouri in drumului national.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA TIMISOARA)

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unei zone de servicii, fiind in proximitatea Aeroportului Traian Vuia, pe Strada Aeroportului (DJ609D) și drumul de exploatare DE 72/1/21, a carui traseu este paralel cu drumul județean. Accesul in zona se realizeaza din DE73 Strada Aviatorilor.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc**

Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv cu posibilitate de extindere.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Geomorfologic, amplasamentul aparţine câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micaşisturi, paragnaise, cuarţite micacee, şisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheţ este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice şi condiţiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 şi harta seismică, amplasamentul se găseşte în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic Ks=0,16 şi perioada de colţ Tc=1,0 sec.

## 2.4. CIRCULAŢIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare,navale, aeriene-dupa caz.**

Circulatia rutiera in zona este definita de drumul județean DJ609D și paralel cu acesta, drumul de exploatare DE 72/1/21, la vest și DE73 Strada Aviatorilor la est.

Amplasamentul se afla pe Strada Aeroportului (DJ609D) și Strada Aviatorilor, drum din care se și realizează accesul către terenul propus pentru a fi reglementat.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Solutia de rezolvare a numarului de parcaje se va stabili la faza DTAC in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonalelor, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusive a masinilor de interventii, masini de mare tonaj – fiind o zona de servicii si depozitare.

Amplasamentul se regaseste in afara zonei de siguranta si de protectie a Cailor Ferate Romane.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinţă şi funcţiuni a suprafeţei zonei studiate este în prezent cea de arabil în extravilanul comunei Ghiroda.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

C.F. **403198** Ghiroda, numar cad 403198, în suprafaţă de 3.702 mp, arabil extravilan, proprietar – ONITIU ANISOARA.

C.F. **410130** Ghiroda, numar cad 410130, în suprafaţă de 5.435 mp, arabil extravilan, proprietar – ONITIU ANISOARA.

**- S totală =1.0ha**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

a) Parcele destinate serviciilor;
b) drumul de exploatare DE 72/1/21, CF: 403229, paralel cu strada Aeroportului;
c) terenuri arabile aflate in proprietate privata, nereglementate,
d) pășuni, aflate în proprietate privată;
e) cartierul Aeroportului, la Est;
f) centru de emisie – Comuna Ghiroda, CF. 405223.

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Functiunile din zona sunt majoritar constructii industriale – hale si corpuri administrative - birouri P+2E
In zona studiata si in vecinatate sunt edificate construcții destinate pentru servicii.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de constructii industriale si functiunea propusa nu existe conflicte intrucat sunt functiuni compatibile.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In zona studiata exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit aflat la vest și sud vest de teren este definit de cladiri – hale cu destinatie industriala, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent și locuințe colective din Cartierul Aeroport în partea de est.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in functiunea principala și anume cea de centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate. Demararea acestui proiect va creste aspectul si calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de cladiri pentru servicii si depozitare cu zone verzi, spatii verzi de aliniament va aduce un plus valoare zonei care in momentul de fata este neingrijita. Spatiile verzi se vor realiza in proportie de 20% din suprafata totala a terenului.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

a) de circulaţie :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenţii suplimentare pentru asigurarea continuităţii drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum şi iniţierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar;

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PATZ., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

*a) Căi de comunicaţie*

Accesul pe terenul studiat se va face prin zona estica a terenului, din DE73 Strada Aviatorilor.

*b) Alimentarea cu apă şi canalizare*

Cele mai apropiate retele de alimentare cu apa si canalizare menajera existente se afla in intravilan Giarmata Vii, strada Teilor – aprox. 1900 m (conform AA 64926/DD-ST/ 17.12.2021). In imediata vecinatate a zonei studiate nu exista retele de apa-canal. Exista in zona un canal de desecare care colectează excesul de umiditate din sol şi parţial apele de ploaie (**Hcn 75** la sud de zona PUZ).

*c) Alimentarea cu gaze naturale*

În vecinătate, există reţea de gaze naturale. Poziţionarea acestora este indicată de către avizul de principiu din partea Delgaz Grid: traseul acestora se află de-a lungul drumului județean DJ609D, până la intersecția cu drumul DE70, către Giarmata-Vii.

*d) Alimentarea cu energie electrică*

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii de înaltă tensiune. Retelele existente aflate în vecinatate nu afecteaza amplasamentul, acestea fiind marcate pe plansa 01.SITUATIA EXISTENTA. Situația tehnica a acestor retele este explicitata în avizul e-distributie nr. 09004084.

*e) Telefonizare*

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricţii referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Poziționarea cablului magistral subteran este indicată in plansa de reglementari avizată de către Telekom: de-a lungul străzii Aeroportului, pe partea vestica a DJ609D strada Aeroportului și pe partea estica a DE73 strada Aviatorilor coform aviz Telekom nr. 1892 / 26.10.2021

*f) Reţea de televiziune în cablu*

În zonă există reţea urbană de televiziune în cablu.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau 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.
Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile şi amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi ci si la cel calitativ, urmarindu-se protejarea rolului utilitar si ecologic al canalelor de desecare de pe limitele terenului.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## 2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare şi a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G; PUZ director, puz-uri aprobate in zona
- asigurarea necesarului de locuri de parcare in raport cu functiunea propusa
- extinderea funcţiunii adaptate la configuraţia terenului şi specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spaţii verzi;
- asigurarea utilităţilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării şi amplasării unor constructii pentru servicii pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziţionarea faţă de parcelele vecine, poziţionarea fata de drumuri, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate reţele de electricitate şi de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Propunerile PUZ sunt in concordanta cu prevederile PUG-ului care este in lucru si care are in vedere dezvoltarea unei zone de servicii cu dotari aferente pentru terenurile adiacente drumului judetean DJ609D și DE73.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spaţii verzi –minim 20% din suprafata totala a terenului reglementat. In interiorul parcelelor propuse se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

Se propune relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de est, din DE73 Strada Aviatorilor.

În momentul acesta :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenţii suplimentare pentru asigurarea continuităţii drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum şi iniţierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar
- la momentul actual accesul pe parcela se realizeaza din drumul județean DJ609D prin DE 72/1/21 și DE73.
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU aferent PUG sau orice alta documentatie de urbanism superior ierarhica existenta la momentul autorizarii constructiilor.
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilităţii terenurilor din zona studiată prin documentaţia de faţă presupune preluarea si continuarea traseelor de drum impuse in documentatiile de urbanism aprobate anterior, largirea drumului drumului județean DJ609D precum si realizarea unor circulatii interioare, de incinta urmand a se concretiza la faza urmatoare DTAC;

Apele meteorice de suprafaţă vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reţeaua de canalizare proiectată în zona

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminţi moderne alcătuite dintr-o fundaţie din balast şi piatră spartă şi o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Retelele de echipare edilitara necesare, aflate in zona drumul judetean, se vor realiza prin grija beneficiarului existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

- ***Capacitatile de transport admise***

Drumurile vor fi proiectate de proiectanţi de specialitate ( conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998).

INDICATORII PROPUSI- LIMITE MINIME SI MAXIME

centru de afaceri-servicii, birouri, depozitare, productie nepoluanta

Procentul maxim admis de ocupare al terenului:

$POT_{maxim}$ = 50.00% în zona de servicii

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

$CUT_{maxim}$ = 1.80 în zona de servicii

P+2E+Er(H.max cornisa 16m, Hmax coama 18m)

## 3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervenţiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncţionalităţilor semnalizate şi au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, birouri, depozitare, productie nepoluanta
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potenţialul zonei;
- rezervarea suprafeţelor de teren pentru spaţii verzi si drumuri.

Functiunea conform PATZ Aeroport – zona centru de afaceri

Functiunea propusa : centru de afaceri – logistică, servicii, producție și depozitare;

**Bilant teritorial pe intreaga parcela- 9.137mp**

| SUPRAFATA TEREN | Propunere | |
|---|---|---|
| | m² | % |
| CENTRU AFACERI, LOGISTICA, SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE | 7.788 | 85,24 |
| DRUMURI CE SE CEDEAZA | 992 | 10,86 |
| SPATII VERZI REZERVATE PENTRU ECHIPAREA EDILITARA | 357 | 3,90 |
| SUPRAFATA TOTALA TEREN | 9.137 | 100,00 |

**BILANȚ TERITORIAL - 9.137 m²**

| SUPRAFAȚĂ TEREN | Existent | | Propunere | |
|---|---|---|---|---|
| | *m²* | *%* | *m²* | *%* |
| *CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII PE PARCELE* | | | 3.894 | *42,62* |
| *DRUMURI, PARCAJE ȘI ACCESE PE PARCELE* | | | 3.328 | *36,42* |
| *ZONĂ VERDE PE PARCELĂ* | | | 1.915 | *20,96* |
| **SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN** | **9.137** | **100** | **9.137** | ***100*** |

Functiuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului in lucru:

- dotări, servicii, showroom, spatii comerciale, depozitare aferenta, birouri
- spaţii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă şi a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităţilor pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;
- in interiorul fiecarei parcele rezultate pentru dezvoltarea de servicii si depozitare se va tine cont de necesarul de parcaje conform hotararii de consiliu local; se vor respecta OMS 119/2014.

**REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al constructiilor este prevazut la maximum P+2E+Er, cu inaltimea maxima de 16,00m la cornisa si 18,00 la coama.

**Hmax. 18m S/D+P+2E+Er.**

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcţiilor. Retragerea acestei limite faţă de limita axul drumului judetean DJ609D a fost stabilită la 37,5m, distanta generata

de zona de protectie a DJ 609D. Retragerea laterala pentru parcela nr.1 a fost stabilita la 18,80 m din aceleasi considerente (conform plansa 02.REGLEMENTARI URBANISTICE). Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanţelor prevăzute în codul civil şi cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenţii.

La amplasarea construcţiilor în interiorul parcelelor în care există reţele edilitare se interzice edificarea în zonele de protecţie a acestora şi respectarea dreptului de servitute. Regimul de înălţime al construcţiilor propuse este condiţionat de raţiuni funcţionale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone mixte în limita max. P+2E+Er cu inaltimea maxima de 18,00 m la coama (conform aviz AACR).

**SISTEMATIZAREA PE VERTICALA**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie.

**INDICI URBANISTICI**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max 50%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max – 1,8

Investiția se va face gradat și etapizat.

**Se vor respecta prevederile din OMS119/2014:**

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### *Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:*

***a. Alimentarea cu apa***

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.137 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zona **centru de afaceri, logistica, servicii, productie si depozitare**, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Ghiroda.

Sursa de apã pentru consum menajer si refacere rezerva de incendiu pentru constructiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii.** Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apa in incinta, care sa alimenteze gospodaria de apa cat si grupurile sanitare din cladirile propuse. Aceasta conducta de apa se va extinde de-a lungul DC 17, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 1900 m, pana pe strada Teilor in intravilan Giarmata Vii, unde se va bransa la reteaua de apa existenta.

In incinta (zona verde) se propune amplasarea unei gospodarii de apa, formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu (V=165 mc).

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează două retele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apa care alimenteaza rezervorul de incendiu si grupurile sanitare din cladirea propusa, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, Dn. 110 mm, L= 116 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o retea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 276 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirile propuse si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe loturile respective. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm. Reteaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Debitele de apa necesare sunt:

**$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 5,40 mc/zi = 0,12 l/s**

**$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 7,02 mc/zi = 0,16 l/s**

**$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 1,17 mc/h = 0,32 l/s**
**$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa}$ = 0,32 + 2,54 = 2,86 l/s**

**b. Canalizarea menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **reteaua de canalizare menajera in sistem centralizat a localitatii Giarmata Vii,** existenta pe strada Teilor si administrata de AQUATIM S.A. Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DC 17, DE 70, DE 60 si DE 69, pe o lungime de aprox. 1900 m, pana pe strada Teilor, unde se va racorda la reteaua de canalizare menajera existenta.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~126 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

**$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 5,40 mc/zi = 0,12 l/s**
**$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 7,02 mc/zi = 0,16 l/s**
**$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 1,17 mc/h = 0,32 l/s**

**Extinderile retelelor de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public si vor fi executate din fondurile beneficiarului.**

**c. Apele pluviale**

Apele de ploaie de pe platformele betonate si drumul din incinta sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~343 m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in canalul de desecare **Hcn 75** aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele pluviale vor fi evacuate in Hcn 75 din bazinul de retentie printr-o conducta de refulare, L~141 m.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisurile cladirilor se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

**$Q_{PL}$ = 39,60 l/s**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual}$ = **3.089 mc/an**

Volumul bazinului de retentie: V = **36 mc**

# BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane şi rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" şi STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la constructii civile şi industriale"

Numărul total estimat de angajati va fi de **220 persoane** (20 personal TESA, 50 angajati, 150 vizitatori).

## 1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 50 l/om,zi pentru angajati – muncitori;

- 20 l/om/zi pentru personalul TESA;
- 10 l/om/zi pentru vizitatori;
- 0,20 l/mp,zi pentru spalare/igienizare suprafete.

- angajati: 50 persoane x 50 l/om,zi = 2500 l/zi : 1.000 = **2,50 mc/zi**
- personal TESA: 20 x 20 l/om/zi = 400 l/zi : 1.000 = **0,40 mc/zi**
- vizitatori: 100 persoane x 10 l/om,zi = 1000 l/zi : 1.000 = **1,00 mc/zi**
- suprafete spalare: 3894 mp/zi x 0,2 l/mp,zi = 778,8 l/zi : 1.000 = **0,77 mc/zi**

**N = 2,50+0,40+1,0+0,77 = 4,67 mc/zi**

## 2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

**$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu ( mc/zi )**

$Q_{S\ ZI\ MED} = k_p \times k_s \times N$

unde : $K_p$ =1,007 – coeficient ce ţine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune şi retelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s$ =1,15 – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 1,007 x 1,15 x 4,67 = **5,40 mc/zi = 0,12 l/s**

**$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim ( mc/zi )**

$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$

unde : $K_{ZI}$ =1,30 – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 1,30 x 5,40 = **7,02 mc/zi = 0,16 l/s**

**$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim ( mc/h )**

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_O \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$

unde: $K_O$ = 2,0 – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 2,0 x 7,02/12 = **1,17 mc/h = 0,32 l/s**

Debitele necesare sunt:

**$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 5,40 mc/zi = 0,12 l/s**
**$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 7,02 mc/zi = 0,16 l/s**
**$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 1,17 mc/h = 0,32 l/s**

## 3.ÎNMAGAZINAREA

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a incendiului este de 20 l/s, timp de 3 ore.
Debitul de apa necesar stingerii din interior a incendiului este de 2x2,1 l/s pt. 10 min.

*Rezervor incendiu*

Debitul de calcul pentru stingerea din interior a incendiului, cu hidranti interiori, este de 2x2,10 l/s. Timpul teoretic de functionare este de 10 min.

Q ii = 2 x 2,10 l/s
V inc1 = Q ii x T ii
4,20 l/sec x 10 min x 60 =2.520 l = 2,52 mc

Debitul de calcul pentru stingerea din exterior a incendiului, cu hidranti exteriori, conform tab.20, este de 20 l/s.Timpul teoretic de functionare este de 3 h.

Q ie = 20 l/s
V inc2 = Q ie x T ie
20 l/s x 3 h x 3600 = 216.000 l = 216 mc

Rezultă un volum de apă pentru stingerea incediului cu hidranti de:

-hidranti interiori = 2,52 mc
-hidranti exteriori = 216 mc
$V_{tot}$ 218,52 mc **~220 mc**

Refacerea rezervei de apă pentru incendiu, se va face cu debitul $Q_{RI}$ în timpul $T_{RI}$:

-rezervor hidranti:

$$Q_{RI} = \frac{V_{inc}}{T_{RI}} = 220/24 = 9,16 \text{ mc/h} = 2,54 \text{ l/s}$$ **$Q_{RI}$ = 2,54 l/s**

## 4. DIMENSIONARE RETEA DE APA

Dimensionarea retelei de distributie s-a făcut la debitul

**$Q_D = Q_{ORAR\ MAX} = 0,32$ l/s**
**$Q_{RI} = 2,54$ l/s**
**$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 0,32 + 2,54 = 2,86$ l/s**

### CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în reteaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **220 persoane**. Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva.

Debitele evacuate sunt:

**$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 5,40 mc/zi = 0,12 l/s**
**$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 7,02 mc/zi = 0,16 l/s**
**$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 1,17 mc/h = 0,32 l/s**

### CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe platformele betonate si drumul din incinta sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~343 m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in canalul de desecare **Hcn 75** aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele pluviale vor fi evacuate in Hcn 75 din bazinul de retentie printr-o conducta de refulare, L~141 m.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisurile cladirilor se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare" şi STAS 9470-73 - „Ploi maxime" debitul pluvial se calculează cu relatia:

$Q_{pl} = S \times ø \times I \times m$
m = 0,8 daca t < 40 m
Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:
Drumuri S= 3328 mp coef. de scurgere ø = 0,85
Clasa de importantă III =>frecventa ploii de calcul 1/2.
t =durata ploii

$$t = tcs + \frac{L}{v_a} = 5 + 343/42 = 13 \text{ minute}$$

$t_{cs}$ =5 minute pentru zonă de ses
$v_a$ = 42 m/min
-lungimea colectorului este de 343 m
I= 175 l/sxha - pentru durata de 13 minute şi frecventa de 1/2

**$Q_{PL} = 0,3328 \times 0,85 \times 175 \times 0,8 = 39,60$ l/s**

Volumul anual al apelor pluviale va fi:$V_{anual}$= $Q_{l/s}$ x t x 60 x $100_{zile/an}$/1.000 = mc/an
**$V_{anual}$** = 39,60 x 13 x 60 x 100/1.000 ~ **3.089 mc/an**
Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/13 \times 39,60 \times 0,06 = 36 \text{ mc}$$

**3.7. PROTECŢIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafaţa privată ocupată de spaţii verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent**.**

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităţilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă şi canalizarea. Prin adaptarea soluţiei de canalizare şi alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluţia ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deşeurilor: colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:nu e cazul.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi- vor fi de mai multe tipuri:gazon, pomi si plante decorative
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potenţialului turistic şi balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţii şi al reţelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil si curti constructii cu interdictie de construire pana la aprobare puz, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcţionalitate, presupune şi asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulaţiei rutiere.

**TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENŢIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)**

**Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire în special la :**

**a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor**

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluţiile de urbanism propuse creează suportul pentru activităţi viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenţia de a funcţionaliza un perimetru extravilan în acord cu cerinţele şi tendinţa de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat, in proximitatea arterei majore DJ009D și DE73 redand premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecţia mediului, înţeles ca fiind de tip urban, cu condiţia respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea şi transportarea deşeurilor, precum şi la factorii de potenţial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea şi protecţia mediului.

**b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:
- P.U.G. GHIRODA în lucru
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

**c) relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.
Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosinţă teren curti constructii, fiind liber. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi şi plantaţii de aliniament, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone destinata constructiilor pentru servicii, depozitare, logistică, producție nepoluantă, cu regim de inaltime maxim P+2E+Er. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.
Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.
Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)
Este obligatorie sistematizarea reţelelor pe culoarele stabilite pentru utilităţi.
Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 9.137mp.
Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

**e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu (de exemplu, planurile şi programele legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor)**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza comunei Ghiroda si in zona din imediata vecinatate a acesteia.
Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.
Planurile si programele pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.
In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:
- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;

- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

**Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apa: prin soluţiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră şi pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltraţii în sol.
Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.
Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reteaua de canalizare.
- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulaţia autovehiculelor, funcţiunea fiind de locuire. Surse staţionare nedirijate nu există; surse staţionare dirijate: emisiile de poluanţi antrenaţi de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon şi oxizi de azot; surse mobile: autoturisme şi autoutilitare care generează poluanţi precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.
Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02 Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:
a) priza directa de aer
b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .
Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuţie nu există, decât accidental de la pierderea de carburanţi la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deşeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deşeurilor , se va întreţine solul în spaţiile verzi.

Zgomot şi vibraţii: proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfăşura activităţi generatoare de zgomot.

Radiaţii: lucrările propuse nu produc şi nu folosesc radiaţii.

**2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

**a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

**b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de est a extravilanului Ghirodei.

**c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

**e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 9.137 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in extravilanul comunei Ghiroda la limita intravilanului extins.

**f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**
Suprafeţele terestre aparţinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000.
**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**
Zona este in curs de edificare in partea de nord-est fiind deja construite o serie de imobile, insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.
**(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**
Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.
**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**
- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.
Folosirea terenului pentru extinderea zonei industriale cu functiuni complementare si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 42,62% pentru constructii, 36,42% pentru circulatii rutiere si pietonale si 20,96% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.
**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.**
Nu este cazul intrucat suprafeţele terestre aparţinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000.
Ca principale acte normative privind protecţia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:
Se vor respecta condiţiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
Deşeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubrizare autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri şi vor fi predate unităţilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deşeurilor reciclabile, precum şi cele al O.U. 78/2000 privind regimul deşeurilor;
Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
Nivelul de zgomot exterior se va menţine în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) şi STAS 6156/1986;
Emisiile de poluanţi în aer nu vor depăşi valorile impuse de O. 462/93 şi O. MAPM 1103/2003
Apele uzate vor respecta condiţiile de colectare din NTPA 002/2002;
Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condiţiilor impuse de Legea 426/2001;
Se vor respecta normele de salubrizare aprobate de autorităţile administraţiei publice locale sau judeţene**.** Din aceste considerente generale şi specifice legislaţiei de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiţiei, luând în considerare situaţiile cu investiţii similare; se apreciază că investiţia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului şi se realizează pe o suprafaţă relativ mică.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse şi care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafeţelor de teren necesare. Eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condiţiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulaţiei.
**Lista obiectivelor de utilitate publică:**
-reţea de alimentare cu apă
-reţea de gaze naturale
-reţea de alimentare cu energie electrică

-canalizare menajeră
-retea de telecomunicatii
-asigurarea circulatiei in incinta

## 4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va genera noi locuri de munca, va contribui la crearea unui pol economic in aceasta zona a comunei Ghiroda si prin strategia de dezvoltare a comunei si se va concretiza un aspect coerent al zonei.

## 5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica, iluminat stradal

-Primaria Ghiroda va finanta partea de lucrari rutiere(carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea drumurilor colectoare in momentul finalizarii tuturor documentatiilor de urbanism din partea de vest a a amplasamentului.

## 6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G. în lucru, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Propunerea se incadreaza in tendinta de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, prin implementarea unor zone de servicii dezvoltate de-a lungul arterei majore de circulatie drumul DJ609D și DE73.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia