MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării - PUZ – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE extravilan Ghiroda, CF.NR. 406147 SI 407194, NR.top 406820 si 407498, S teren – 10.000 m^2
Beneficiari - VICZE MIHAELA, VICZE ADRIAN-ALEXANDRU MARCOVITS LADISLAU, MARCOVITS DANIELA
Proiectant general - S.C.ARHINOVA SRL
Data elaborării - iunie 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei - program

Prin tema program se solicită analizarea spatiului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**,**extravilan comuna Ghiroda**,** parcelele C.F. nr. 406820 si 407498, nr. cad. A144/7 si A 144/8, Steren-10.000 m^2

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul comunei Ghiroda, în partea de nord, a unor locuințe și funcțiuni complementare aferente pe o suprafața de 10.000 m^2 teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la est de parcela locuinte in intravilan si drum in intravilan, la vest de terenuri agricole in extravilan, la sud de canalul de desecare Hcn 149 si la nord de canalul de desecare Hcn 143 si drumul de exploatare De 140.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Giarmata Vii
- este adiacent zonei de locunte aflate in intravilan la vest.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - zona studiata se definește conform noului PUG in:

- zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcelar de tip urban in partea de sud a terenurilor

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

• asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcțional din vecinătate;
• stabilirea funcțiunilor permise în cadrul fiecarei zone
• reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
• rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
• propunerea infrastructurii tehnico - edilitare

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat într-o primă etapa de către Primăria comunei Ghiroda, Certificatul de Urbanism nr. 627 din 10.10.2018 beneficiari VICZE MIHAELA, VICZE ADRIAN-ALEXANDRU, MARCOVITS LADISLAU, MARCOVITS DANIELA

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 /N/16 august 2 000.
- Plan Urbanistic Zonal cu caracter director Ghiroda, proiect nr.47012/10 din 2003

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, doua destinatii:
- zona cu destinația de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban, conform în concordanță cu construcții existente deja în zona
- zona de functiuni complementare

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.

Echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. racordate la sistemul centralizat al localitatii

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord a comunei Ghiroda, cu acces pe drumul de exploatare De 140.

Amplasamentul, face parte din extravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata Vii.

Planul de amenajare a teritoriului comunei Ghiroda propune pentru această zonă locuințe individuale.

Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nordul comunei Ghiroda, iar vecinătatile sunt:

- la est de parcela locuinte in intravilan si drum in intravilan
- la vest de terenuri agricole in extravilan
- la sud de canalul de desecare Hcn 149
- la nord de canalul de desecare Hcn 143 si drumul de exploatare De 140.

Suprafaţa terenului este de 10.000 m^2**.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată la şes , altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m faţă de cota Mării Negre.

Amplasamentul cercetat se află în Zona Timisoara, jud. Timiş.

Terenul are o suprafaţă relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potenţial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menţionată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Asfel zona menţionată se încadrează în complexul

aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenţei apelor curgătoare, care au dus la transportarea şi depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafaţa relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare şi a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase braţe şi zone mlăştinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni şi fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri şi nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcţie de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea siţuatii, stratificaţia poate să se schimbe pe distanţe uneori mici.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11^{0}C .

Precipitaţiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est şi Nord, apoi de cele de Nord - Vest şi Sud
- anotimpurile sunt bine conturate şi caracterizate:
  - primăverile sunt timpurii şi adesea capricioase
  - verile sunt uscate şi lungi
  - toamnele sunt lungi şi cu temperaturi relativ constante
  - iernile sunt blânde şi scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului : 8,8^{0}C.
- data medie a primului îngheţ : 11octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax. ≥30^{0}C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitaţiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1 924,1 ore/an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

In anotimpul rece şi în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiaţie solară medie de 736 cal/m^2 la 21.06 şi 118 cal/m^2 la 22.12 cu coeficient de transparenţă a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160 – 180 zile

Din punct de vedere al particularităţilor topoclimatice se remarcă o repartiţie relativ uniformă în suprafaţă a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea *Chisoda* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt T_c = 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a

acceleratiei orizontale a terenului $ß_0$ = 2,50; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare a_g=0,20g.

Adâncimea maximă de înghet este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face pe drumul de exploatare De 140

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 406820 Ghiroda, nr. cad. Vechi A144/7 în suprafață de 0.50,ha, arabil extravilan, proprietar Vicze Mihaela si Vicze Adrian Alexandru
- C.F. 407498 Ghiroda, nr. cad. Vechi A144/8 în suprafață de 0.50,ha, arabil extravilan, proprietar Marcovits Ladislau si Marcovits Daniela

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
c) drum de exploatare De 140
d) canale de desecare Hcn 149 si Hcn 143.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfunctionalități grupate pe categorii: a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație): - traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, servicii, depozitare si mica productie;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare si se poate face racordarea la noii consumatori prin extinderea retelelor existente in localitatea Giarmata Vii, pe strazile noi propuse, precum și canale care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat exista canale de desecare.

2.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există rețea de gaze naturale.

2.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu exista linii electrice aeriene care afecteze amplasamentul. Pe strada Teilor adiacenta terenului existe retele electrice aeriene, Se vor studia pentru acestea solutii de racordare de cartre ENEL a

terenurilor viitoare la reteaua electrica existenta.

2.6.4 Telefonizare

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

2.6.5 Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu .

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecț ie: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinţei locuitorilor pentru a se putea construi locuinţe proprietate personală cât şi altor persoane ce doresc să construiască. Terenul este proprietate privată, construcţiile ce urmează a se realiza sunt locuinţe individuale amplasate pe loturi private, clădiri cu funcţiuni complementar\,.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul comunei
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor pentru această zonă sunt propuse:

- funcțiuni de locuințe individuale. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

- functiuni de servicii8 complementare. Documentația propune utilizările funcțional ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

Sunt evidențiate limitele care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.2 Ridicarea topografica

In vederea realizării parcelării şi amplasării unor locuinţe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât şi poziţia drumurilor şi a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine.Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

In aceste condiţii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

Realizarea construcţiilor se va face in limita regimului de P + 1E + M pentru zona rezidentiala (locuinţe individuale cu maxim 2 apartamente / parcela), P + 2E + M pentru zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare,acoperite cu acoperişuri cu şarpantă şi învelitoare din ţiglă sau tablă pentru locuinte. Se vor realiza terase nebetonate şi plantate către spaţiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în aşa fel încat funcţiunile să fie însorite corespunzator normelor în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune alinierea parcelelor propuse la trama stradala existenta, si continuarea strazilor din puz-urile adiacente avizate cu acelasi prospect.

Circulaţia ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto şi pietonal la dotări şi funcţiuni complementare şi la locuinţe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenţii ce pot apărea , tehnice şi utilitare.

Sunt prevazute modificari la drumurile existente si continuarea drumurilor aferente puz-urilor avizate in zona:

- largirea drumului de exploatare De 140 la un prospect de 20,00 m cu doua benzi de 3m lățime carosabil, trotuare si spatii verzi de aliniament.
- largirea drumului din vestul parcelelor prin cedarea unei suprafete cu latimea de 6,00 m din parcela adiacenta acestuia pentru a ajunge la un prospectv de 12,00 m
- continuarea drumului cu prospect de 12,00 m de la est la vest, ce desparte zona de locuinte prevazut in puz-urile avizate

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la un bazin de retentie si apoi conduse spre canalul de desecare din zona (vezi lucrări edilitare).

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale**
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi - parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim :- P+1E+M/Er pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 35%, CUT. Maxim = 0,900; H max.coama 9m**

-P+2E+M/Er pentru zona de locuinte colective functiuni complementare P.O.T. maxim = 40%, CUT. Maxim = 1.050; H max. coama 12m

- dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

3.6.6. BILANT TERITORIAL SI INDICI MAXIMI ADMISIBILI

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m^2)	% din S	S (m^2)	% din S
1	TEREN ARABIL INTRAVILAN	10.000	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		6.870	59
3	ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0		569	6
	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		1.918	19
5	ZONE VERZI	0		644	6
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10.000	100	10.000	100

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiți. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru vizitatori și aprovizionare.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona se va dezvolta din punct de federe al utilitatilor prin realizarea retelelor de apa,

Canalizare, electrice si gaz.Aceasta se va face conform cerintelor impuse de proprietarii retelelor comunale si de reglementarile locale. Toate constructiile noi se vor racorda obligatoriu le aceste retele edilitare cand se vor executa.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

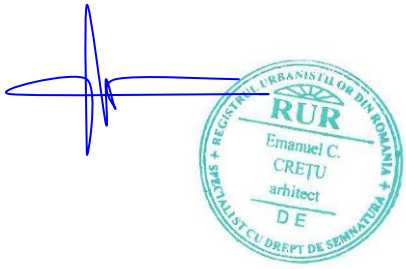
Ca priorităţi în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare şi drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcţii şi a păstra un caracter rezidenţial peisager cu zone plantate abundent şi construcţii puţine.

In zonă se observă o dezvoltare importantă de construcţii de locuinţe .

Constructiile vor cuprinde funcţiunile specifice, garaje şi spaţii de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă şi canal, spaţii de depozitare a pubelelor de gunoi.

In zonă va apărea nevoia de spaţii comerciale. În acest caz acestea se vor putea

realiza pe loturile proprietate, cu respectarea aceloraşi condiţii de ocupare a terenului şi regim de înălţime ca şi la locuinţe, cu aceleaşi condiţii de amenăjari peisagere şi racord la utilităţi. Aceste spaţii comerciale vor putea realiza doar un comerţ de mică amploare, vânzare cu amănuntul de produse alimentare sau cu caracter de mic restaurant sau pensiune, sau servicii ca : mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatură, etc. Se vor respcta normele de linişte specifice zonelor de locuinţe şi se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcţiuni decăt cele de locuit se vor respecta şi realiza parcări în concordanţă cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcţiuni.

Intocmit :
arh. Creţu Emanuel