

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării - PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE extravilan Ghiroda, CF.NR. 409864,
NR.top 409864, S teren – 15.060 m²

Beneficiari - BLAGA CORNELIA, TURCIN VALENTIN, TURCIN DANIELA,
MESZAROS CAROL, MESZAROS MARIA,
MICULESCU GHEORGHITA, GOLBAN IOSIF, GOLBAN RODICA

Proiectant general - S.C.ARHINOVA SRL

Data elaborării - Iulie 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- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,extravilan Ghiroda, comuna Ghiroda, parcela C.F. nr. 409864, nr. cad. 409864(A150/1/1/13, A150/1/1/14,A150/1/1/15), Steren-15.060 m²

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localitatii Ghiroda, în partea de nord, a unor locuințe și funcțiuni complementare aferente pe o suprafața de 15.060 m² teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de parcela locuinte in intravilan, la vest de DC 110 (Calea Timisoarei), la sud de teren agricol in extravilan si la est de terenuri agricole in extravilan si drumul de exploatare De 150/1/4.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Ghiroda.
- este adiacent zonei de locuinte aflate in intravilan la nord.

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 funcțiilor permise în cadrul fiecărei 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. 127 din 06.03.2019 beneficiari BLAGA CORNELIA, TURCIN VALENTIN, TURCIN DANIELA,

MESZAROS CAROL, MESZAROS MARIA, MICULESCU GHEORGHITA, GOLBAN IOSIF, GOLBAN RODICA

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 2000.
- 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 destinații:
- 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 funcțiuni 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 localitatii Ghiroda, cu acces pe drumul DC 110 (Calea Timisoarei) si pe drumul de exploatare De 150/1/4.

Amplasamentul, face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

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 localitatii Ghiroda, iar vecinătățile sunt:

- la est terenuri agricole in extravilan si drum de exploatare de 150/1/4
- la vest de DC 110 (Calea Timisoarei)

- la sud de terenuri agricole in extravilan
 - la nord. de parcela locuinte in intravilan
- Suprafața terenului este de 15.060 m².

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

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

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11^oC .

Precipitațiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est și Nord, apoi de cele de Nord - Vest și Sud

- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- verile sunt uscate și lungi
- toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante
- iernile sunt blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului : 8,8^oC.
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T_{max.} ≥30^oC): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 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

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

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

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartitie relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismică P100-

1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea *Chisoda* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

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

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face pe drumul Dc110 (Calea Timisoarei) și drumul de exploatare De 150/1/4.

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. 409864 Ghiroda, nr. cad. Vechi A144/7 în suprafață de 1.50,ha, arabil extravilan, proprietari BLAGA CORNELIA, TURCIN VALENTIN, TURCIN DANIELA, MESZAROS CAROL, MESZAROS MARIA, MICULESCU GHEORGHITA, GOLBAN IOSIF, GOLBAN RODICA

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 150/1/4
- d) drum comunal Dc 110 (Calea Timisoarei)

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 disfuncționalități 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 și mica producție;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare și se poate face racordarea la noii consumatori prin extinderea rețelelor existente în 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 nu există 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 exista linii electrice aeriene care afecteze amplasamentul. Pe strada Ardealului si strada Daliei adiacenta terenului existe retele electrice aeriene, Se vor studia pentru acestea solutii de racordare de catre ENEL a terenurilor viitoare la reseaua 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 protecție: 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 cerinței locuitorilor pentru a se putea construi locuințe proprietate personală cât și altor persoane ce doresc să construiască. Terenul este proprietate privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private, clădiri cu funcțiuni complementare\,.

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.
- funcțiuni de servicii complementare. Documentația propune utilizările funcționale 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 topografică

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și 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.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de P + 1E + M pentru zona rezidențială (locuințe individuale), P + 2E + M pentru zona predominant rezidențială cu funcțiuni complementare, acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă sau tablă pentru locuințe. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător 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 existentă, și continuarea strazilor din puz-urile adiacente avizate cu același prospect.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto și pietonal la dotări și funcțiuni complementare și la locuințe, de asemenea de accesul ocazional de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

Sunt prevăzute modificări la drumurile existente și continuarea drumurilor aferente puz-urilor avizate în zona:

- lărgirea drumului de exploatare De 150/1/4 la un prospect de 12,00 m cu două benzi de 3m lățime carosabil, trotuare și spații verzi de aliniament.
- executarea unui drum cu prospect de 12,00 m de la est la vest, ce desparte zona de locuințe prevăzută în puz-urile avizate
- executarea unui drum cu prospect de 12,00 m de la nord la sud, ce va continua drumurile prevăzute în 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 retenție și 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 cu maxim 2 unitati locative pe parcela**
- 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 12m
 - P+2E+M/Er pentru zona de locuinte colective functiuni complementare P.O.T. maxim = 40%, CUT. Maxim = 1.050; H max. coama 12m
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea 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		PROPOS	
		S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
1	TEREN ARABIL INTRAVILAN	15.060	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		10.362	69
3	ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0		862	6
	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		2.340	15
5	ZONE VERZI	0		1.496	10
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	15.060	100	15.060	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 destinații diferite. 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 vedere al utilitatilor prin realizarea rețelilor de apă,

Canalizare, electrice și gaz. Aceasta se va face conform cerințelor impuse de proprietarii rețelilor comunale și de reglementările locale. Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste rețele edilitare când se vor executa.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și 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 construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

În zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe .

Construcțiile vor cuprinde funcțiunile specifice, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

În zonă va apărea nevoia de spații comerciale. În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea aceluiași condiții de ocupare a terenului și regim de înălțime ca și la locuințe, cu aceleași condiții de amenajări peisagere și racord la utilități. Aceste spații comerciale vor putea realiza doar un comerț 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 respecta normele de liniște specifice zonelor de locuințe și se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Intocmit :
arh. Crețu Emanuel

