

**FOAIE DE CAPĂT**

**Denumire proiect:** **Elaborare P.U.Z. - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș

**Beneficiar:** **SC ZAMIN ROMANIA SRL**

**Amplasament:** **Localitatea Giarmata-Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș – INTRAVILAN și EXTRAVILAN:**

**CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263** Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

**Proiectant de specialitate:**

**Arhitectură**

**S.C. ARHIGEST S.R.L.**

Str. Anton Pann nr. 1, ap.5, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Tel: 0727 444378, 0356 115795

**Admin. Arh. Mihai SILVESTRU**

**Șef proiect: Arh. Lidia PĂCURAR**

**Întocmit: Arh. Lidia PĂCURAR**

**Specialist RUR:** **arh. Marius MICLĂUȘ**

**Proiect nr.** **430/2021**

**Faza:** **P.U.Z. – faza elaborare PUZ și RLU; informarea și consultarea publicului**

**Data:** **Decembrie 2021**

tel./fax: 0356 115 795

mobil: 0727 444 378

e-mail: [office@arhigest.ro](mailto:office@arhigest.ro)[www.arhigest.ro](http://www.arhigest.ro)

CUI RO16152870 cont ING Bank Romania RO69 INGB 5544 9999 0064 9013

300102 Timișoara str. Anton Pann nr. 1, ap. 5

proiect nr. 430\_2021

---

**LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

---

Proiectant de specialitate arhitectură:

**S.C. ARHIGEST S.R.L.**Str. Anton Pann nr. 1, ap. 5, 300102 Timișoara, Jud.  
Timiș**Admin. Arh. Mihai SILVESTRU**Urbanism:**Arh. Lidia PĂCURAR**Urbanism/ Specialist cu:  
drept de semnătură RUR**Arh. Marius MICLĂUȘ**

---

## BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

---

- **Piese scrise:**

- Foaia de capăt
- Lista de semnături
- Borderou piese scrise și piese desenate P.U.Z.
- Pagina de titlu
- Memoriu tehnic explicativ
  1. Introducere
    - 1.1. Date de recunoaștere a lucrării
    - 1.2. Obiectul lucrării
    - 1.3. Surse documentare
  2. Stadiul actual al dezvoltării
    - 2.1. Evoluția zonei
    - 2.2. Încadrarea în localitate
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.4. Circulația
    - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - 2.6. Echiparea edilitară
    - 2.7. Probleme de mediu
    - 2.8. Opțiuni ale populației
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2. Prevedri ale PUG
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural
    - 3.4. Modernizarea circulației
    - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
    - 3.7. Protecția emdiului
    - 3.8. Obiective de utilitate publică
  4. Concluzii, măsuri în continuare
  5. Anexe
- Aviz de Oportunitate  
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

- **Piese desenate:**

- Încadrarea în teritoriu + extras PUG Ghiroda (existent și în curs de elaborare) planșa nr. A-01
- Analiza situației existente planșa nr. A-02
- Reglementări urbanistice - zonificare funcțională planșa nr. A-03
- Studiu cvartal; PUZ-uri aprobate în zonă planșa nr. A-04
- Situația juridică a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică planșa nr. A-05
- Propunere de ilustrare urbanistică (propunere mobilare) planșa nr. A-06

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV  
PENTRU OBIECTIVUL:****Elaborare P.U.Z. - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș****Beneficiar: SC ZAMIN ROMANIA SRL****Amplasament: Localitatea Giarmata-Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș – INTRAVILAN și  
EXTRAVILAN:****CF. Nr. 402975 Nr.cad/Nr.top 402975**

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263 Nr.cad/Nr.top 406263**

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

**Faza de proiectare: P.U.Z. – faza elaborare PUZ și RLU; informarea și consultarea publicului**  
**Data: decembrie 2021**

## MEMORIU TEHNIC

**Elaborare P.U.Z. - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**  
în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației.

**Denumire proiect:** **Elaborare P.U.Z. - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** în comuna Giarmata-Vii, jud. Timiș

**Beneficiar:** SC ZAMIN ROMANIA SRL

**Amplasament:** Localitatea Giarmata-Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș – INTRAVILAN și EXTRAVILAN:

**CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263** Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

**Proiectant de specialitate:**

**Arhitectură**

**S.C. ARHIGEST S.R.L.**

Str. Anton Pann nr. 1, ap.5, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Tel: 0727 444378, 0356 115795

**Admin. Arh. Mihai SILVESTRU**

**Șef proiect: Arh. Lidia PĂCURAR**

**Întocmit: Arh. Lidia PĂCURAR**

**Specialist RUR: Arh. Marius MICLĂUȘ**

**Proiect nr.** 430/2021

**Faza:** P.U.Z. – faza elaborare PUZ și RLU; informarea și consultarea publicului

**Data:** Decembrie 2021

#### **Metodologia ce a stat la baza documentației:**

S-a respectat „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” – aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 175/N/2000 și „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile Locale” – aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, HG. 525/1996 republicată și actualizată, Ordinul 233/2016, art. 18, Legea 350/2001 republicată și actualizată.

#### **1.2. Obiectul lucrării P.U.Z. (solicitări ale temei program/ prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată)**

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor **privind P.U.Z.** cu privire la terenurile situate în sat Giarmata-Vii, Com. Ghiroda, județul Timiș, identificat prin **CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975, respectiv **CF nr. 406263**, Nr cad/ nr. top. 406263.

respectiv următoarele reglementări:

- a) Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime
- d) Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților
- e) Capacitățile de transport admise

Construirea obiectivelor sus-menționate, echiparea lor cu toate utilitățile necesare și amenajarea de spații verzi vor contribui la creșterea gradului de echipare și urbanizare a zonei.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

Documentația prevede: stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, trasarea viitoarelor căi de acces, străzi și alei interioare, propunerile de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Obiectul P.U.Z. -ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **33 090 mp** și se află amplasat în intravilanul și extravilanul satului Giarmata-Vii, com. Ghiroda.

Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil.

#### **Prin prezentul P.U.Z – se propune:**

- **reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii**

Zona studiată cuprinde zona delimitată de parcelele reglementate prin PUZ (S=33 090mp) și este cuprinsă între:

- EST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 411252 (nr. cad. vechi A101/2/17), respectiv Nr Cad A101/2/16;
- NORD – str. Viorelelor (nr. cad. 410736 și 405907) și proprietăți private identificate cu Nr Cad A101/2/18/2, respectiv Nr. cad. 406264;
- VEST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 408878, Nr Cad A101/2/20, respectiv Nr Cad A101/2/31;
- SUD – drum de exploatare (fără număr cadastral).

### **1.3. Surse documentare- P.U.G. în execuție Com. Ghiroda + PUG în vigoare Com. Ghiroda (2015) + PUZ-uri aprobate în zonă:**

#### **1. PUG localitate GIARMATA VII – prelungit prin HCL nr. 28/25.02.2015**

Conform PUG Giarmata Vii, zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe, în condițiile întocmirii de documentații PUZ

proiect nr. 430\_2021

## 2. PUZ DIRECTOR comuna GHIRODA – pentru extravilan Ghiroda-Pădurea Verde – Inel centură – aprobat prin HCL nr. 28/2003

Conform PUZ director extravilan comuna Ghiroda, terenul se află în intravilan extins al localității Giarmata Vii iar destinația este mixtă:

- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de canalul HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zona aferentă parcelelor în studiu aflată la sud de canalul Hcn 100 se încadrează în zonă propusă cu funcțiuni și dotări speciale

## 3. PUG comuna GHIRODA - în curs de execuție (elaborator SC SUBCONTROL SRL)

Conform PUG în curs de execuție, parcelele în studiu prezintă următoarele caracteristici:

- în proporție majoritară se află în zonă destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare
- zonele limitrofe din partea de sud-vest se află în zone propuse cu destinația de instituții publice și servicii
- centrul parcelelor este traversat de traseul vechi propus al conductei de gaz împreună cu zona de protecție aferentă; traseul nou propus pentru conducta de gaz (prin PUG în lucru – etapa de informare și consultare a publicului) se află la sud de parcelele stidiate prin PUZ, parte din zona de protecție a traseului nou propus traversând zona sudică a parcelelor.
- capătul dinspre sud al parcelelor este parte și dintr-un culoar verde, aferent zonei de protecție al Hcn 100, pe traseul propus deviat prin PUG în lucru
- parcelele sunt propuse spre traversare de mai multe drumuri/ viitoare străzi, racordate la străzi existente sau la drumuri noi în curs de propunere ; accesul principal pe parcelă se realizează printr-un drum propus având profil stradal de 12m, racordat la strada Viorelelor și la drum propus prin PUG în execuție în partea sudică, având profil de 16m.

## 4. PUZ-uri din zonă – avizat CJTimiș

- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 089, avizat CJ Timiș cu nr. 126/2010, PUZ „ Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, beneficiar SC FA.RI Invest SRL
- PUZ la Nord- Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 114, avizat CJ Timiș cu nr. 99/2012, PUZ „ Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar RADU CĂLIN, RADU EVA și SOROCOVSCHI ALEXANDRU
- PUZ la Est – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 168, avizat CJ Timiș cu nr. 40/2020, PUZ „ Elaborare PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, beneficiar Suciu Vasile, Suciu Mihai, Suciu Aurelia, Warres Viktoria, Saska Livia, Balint Maria
- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 101, avizat CJ Timiș cu nr. 105/2011, PUZ „ Dezvoltare zona rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar S.C. INVESTIRE S.R.L.
- PUZ la Vest – aferent UAT Ghiroda, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 139, avizat CJ Timiș cu nr. 32/2016, PUZ „ Dezvoltare zona rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiar Cochina Ana Maria și Marcu Roxana Elena
- PUZ la Sud-est– aferent UAT Ghiroda, avizat CJ Timiș cu nr. 29/2021, PUZ „ Dezvoltare zona servicii, depozitare și comerț”, beneficiar Buga Viorel, Buga Laura, SC Sedako Group SRL
- PUZ la Vest – aferent UAT Giarmata, identificat prin nr. criterial la CJ Timiș 004, avizat CJ Timiș cu nr. 108/2006, PUZ „LOCUINTE GIARMATA VII EXTRAVILAN A 101/1/9/1”, beneficiar Negrea Ioan

proiect nr. 430\_2021

5. Hotărârea Consiliului Județean (HCL 28/ 25.02.2015) privind Reglementările și Indicatorii Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană în județul Timiș
6. Avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 723 din 19.11.2008, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare"

Folosința actuală: teren arabil

**Prin prezentul P.U.Z se propune:**

- reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii

*Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 699 din 03.08.2021 și a Avizului de Oportunitate nr. 36585 din 16.09.2021*

**2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. Evoluția zonei și potențialul de dezvoltare**

- Date privind evoluția zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
- Potențial de dezvoltare

Satul Giarmata-Vii, com. Ghiroda face parte din județul Timiș, aflându-se la o distanță de aprox. 3 km de municipiul Timișoara, în direcția nord-est. Comuna este străbătută de șoseaua de centură DNCT Timișoara, fiind situat la o distanță de aprox. 1,5 km de Aeroportul Internațional Traian Vuia.

Se învecinează cu următoarele localități/obiective: în est Aeroportul Internațional Traian Vuia, în vest cu comuna Dumbrăvița, în sud cu comuna Ghiroda, la sud-vest mun. Timișoara.

Dat fiind amplasamentul PUZ-ului și tendința populației de migrare spre zona periurbană și de achiziționare a locuințelor în zonele metropolitane, se consideră oportună acest tip de investiție.

Terenul este amplasat în partea de sud a localității Giarmata-Vii, în intravilan și extravilan, fiind delimitat pe limita sudică de un drum de exploatare, iar pe partea nordică de str. Viorelelor.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul din punct de vedere urbanistic, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

**2.2. Încadrarea în localitate**

- poziția zonei față de intravilanul localității
- relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Terenul este amplasat în partea de sud a localității Giarmata-Vii, în intravilan extins (la N de Hcn 100) și extravilan (la S de Hcn 100) cf. PUG Giarmata Vii, fiind delimitat pe limita sudică de un drum de exploatare, și pe partea nordică de str. Viorelelor.



proiect nr. 430\_2021

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **33 090 mp** și se află în intravilanul extins și extravilanul limitrof al localității Giarmata-Vii.

Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil.

Zona studiată cuprinde zona delimitată de parcelele reglementate prin PUZ (S=33 090mp) și terenurile imediat adiacente și este cuprinsă între:

- EST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 411252 (nr. cad. vechi A101/2/17), respectiv Nr Cad A101/2/16;
- NORD – str. Viorelelor (nr. cad. 410736 și 405907) și proprietăți private identificate cu Nr Cad A101/2/18/2, respectiv Nr. cad. 406264;
- VEST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 408878, Nr Cad A101/2/20, respectiv Nr Cad A101/2/31;
- SUD – drum de exploatare (fără număr cadastral).

#### Categoria de folosință.

Conform extraselor CF, categoria de folosință a terenului aferent proiectului, **este arabil.**

#### Date privind proprietatea.

Terenul este înscris în Cartea Funciară:

**CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263** Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

#### **Suprafață totală parcelă: 33 090 mp**

Se anexează extrasele CF.

#### Vecinătățile amplasamentului sunt:

- EST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 411252 (nr. cad. vechi A101/2/17), respectiv Nr Cad A101/2/16;
- NORD – str. Viorelelor (nr. cad. 410736 și 405907) și proprietăți private identificate cu Nr Cad A101/2/18/2, respectiv Nr. cad. 406264;
- VEST - proprietăți private identificate cu Nr. cad. 408878, Nr Cad A101/2/20, respectiv Nr Cad A101/2/31;
- SUD – drum de exploatare (fără număr cadastral).

#### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul este în totalitate neamenajat. Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind utilizat preponderent pentru agricultură, fiind delimitat pe limita sudică de un drum de exploatare, iar pe partea nordică de str. Viorelelor. Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

#### Peisajul și topografia.

Teritoriul comunei face parte din Câmpia de Vest a României, extremitatea estică a Câmpiei Tisei, fiind compartimentul estic al mării Depresiuni Panonice; în cadrul Câmpiei de Vest este situat în zona de câmpie subcolinară Vinga și a dealurilor Lipovei. Câmpia Vinga, încadrată de valea Mureșului la nord și de Valea Begăi la sud, începe de sub dealuri de la 170-180m având panta de aproximativ 1m/km și se continuă în câmpia joasă la 100-110m. Acestei câmpii îi sunt caracteristice terasele, în număr de

**proiect nr. 430\_2021**

patru, ele reprezentând suprafețele conurilor piemontane ale Mureșului deplasate, în faze, către SV și V.

Pantele dealurilor sunt domoale și neregulate, acoperie cu plante de cultură și păduri.

Până la înălțimea de 250-300m, versanții sunt acoperiți de depozite de terasă, formate din argile cafenii, galbene sau cenușii nisipoase prăfoase.

### Geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic, comuna este situată în zona Câmpiei Timișului, fiind o regiune fizico-geografică colinară, cu terase și lunci formate de pâraiele din comună.

### Geologia zonei

Din punct de vedere geologic, zona se încadrează la limita vestică a Depresiunii Panonice. Fundamentul este constituit din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni mai recente panonice cuaternare și cuaternare recent.

În adâncime, panonicul este reprezentat prin argile marnoase, argile prăfoase sau nisipoase vineții, prafuri argiloase cenușii verzui cu intercalații de nisip cenușiu.

Cuaternarul este reprezentat prin argile, nisipuri lacustre foarte asemănătoare, deci greu de diferențiat de rocile poliocene. Holocenul este reprezentat prin văile cursurilor de apă, prin pietrișuri, nisipuri și mai ales prin argile prăfoase sau nisipoase.

Pantele sunt acoperite cu depozite de terasă formate din argile cafenii măloase spre bază, cu intercalații lenticulare de pietriș și nisip. Înspre Orțișoara, pământurile argiloase sunt de culoare maronie și brun roșcată, și au caracteristici de pământuri sensibile la umezire.

### Solurile

Solurile predominante sunt solul brun și brun roșcat de pădure, iar în luncile pâraielor amintite, cele sedimentare și lacoviste (aluvionare).

### Seismicitatea zonei

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este  $a_g = 0,20$  g, iar perioada de colț este  $T_c = 0,70$  sec. Conform Normativului NP 074 / 2014 intitulat „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” pentru determinarea riscului geotehnic și a categoriei geotehnice, amplasamentul se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”, tipul „MODERAT”.

### Adâncime de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Pentru drumuri de acces și platforme, adâncimea de îngheț în pământul de fundație, Z, se stabilește în funcție de tipul climatic în care este situat drumul – tipul climatic I, de tipul pământului – P5 (argile, argile prăfoasă, argile prăfoase nisipoase) și de condițiile hidrologice ale amplasamentului –conform STAS 1709/2-90.

### Clima.

Comuna Ghiroda se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice. Situată în partea central-sudică a județului Timiș, suprafața comunei Ghiroda și a localității aparținătoare Giarmata-Vii, se înscrie în aria de topoclimate a câmpiilor joase și se caracterizează prin ierni blânde și veri călduroase cu

proiect nr. 430\_2021

precipitații mai reduse cantitativ și cu caracter neregulat.

Temperaturile medii anuale sunt în jur de 11.3°C, iar precipitațiile atmosferice 630mm. În luna ianuarie, temperaturile medii sunt în jur de -0.2°C iar în iulie media este de 22.3°C. Numărul mediu de zile cu sol acoperit cu zăpadă poate ajunge la 22-25 de zile. Apar particularități determinate de vecinătatea râului Bega Veche și a acumulării Murani, precum și a zonelor împădurite de la sud-vest și nord-est.

#### Regimul eolian

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticlonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994).

Conform normativului CR 1-1-4 – 2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, presiunea dinamică a vântului, având IMR = 50 de ani este  $q_b = 0,6 \text{ kPa}$

#### Zăpada

Conform normativului CR 1-1-3 – 2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol vând IMR = 50 ani este  $S_{0,k} = 1,5 \text{ KN/m}^2$ .

### 2.4. Circulația

- aspect critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz
- capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu problem, priorități

#### Căi de acces public.

La Nord zona supusă reglementării este adiacentă străzii Viorelelor iar la Sud este delimitată de un drum de exploatare cu lățime de 4m.

Însă, prin PUG în execuție, se propun mai multe drumuri racordabile în zonă, conform extrase PUG anexate, preluate și prin documentația de față.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
- relaționări între funcțiuni
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spații verzi
- existența unor riscuri natural în zona studiată sau în zonele vecine
- principalele disfuncționalități

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **33 090 mp** și se află amplasat în intravilanul și extravilanul localității Giarmata-Vii.

Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil.

Situația administrativă: teritoriul privat în intravilan și extravilan

Situația juridică: - parcelele aferente PUZ sunt repartizate după cum urmează:

Terenul este înscris în Cartea Funciară:

**CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263** Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

Situația terenurilor în zonă:

- teren proprietate privată ale persoanelor fizice -----majoritatea cu funcțiunea de locuire, parțial servicii sau funcțiuni complementare
- drumuri

*Situația terenurilor pe cvartal se poate consulta în piese desenate, planșa cu situația existentă (nr. A.02) respectiv planșa cu situația juridică a terenurilor (nr. A05).*

## 2.6. Echiparea edilitară

- stadiul echipării edilitare în zonă, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de ransport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaz – după caz)
- principalele disfuncționalități

## Rețele electrice și telecomunicații

Localitatea Giarmata-Vii dispune de rețele de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații.

În imediata vecinătate a amplasamentului se regăsește rețea electrică.

## Alimentare cu apă și canalizare

Localitatea Giarmata Vii prezintă sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca prin PUZ propus să se studieze posibilitatea de racordare, respectiv soluția tehnică pentru branșare.

Conform avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 699/03.08.2021, CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 723/2008, eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare", în zonă se află următoarele utilități:

- rețea de apă și rețea de canalizare (se anexează extras din avizul de amplasament Aquatim nr. 63047 din 03.11.2021)
- energie electrică – LEA 0,4 KV, adiacentă teren și LEA 20kV care traversează terenul conform aviz E-distribuție Banat nr. 193100577/ 2017, extras din care se anexează prezentei documentații)
- rețea fibră optică
- gaz – traseul conductei traversează parcela conform aviz Transgaz din 2017, extras din care se anexează prezentei documentații; traseul este propus spre relocare prin PUG în lucru

## 2.7. Probleme de mediu

- relația cadru natural-cadru construit
- evidențierea riscurilor natural și antropice
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

proiect nr. 430\_2021

- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- evidențierea potențialului balenar și turistic – după caz

**Relația cadrului natural – cadru construit**

Pe teren nu există construcții, cadrul natural în zona din apropiere fiind reprezentat de terenuri virane.

Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul rural al zonei.

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantații de arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate, lucrări de îmbunătățiri funcționare (Hcn 100).

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

**Evidențierea potențialului turistic**

Nu este cazul.

**2.8. Opțiuni ale populației**

- opțiuni ale populației
- puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- punctual de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul PUZ

Terenul din zona studiată este proprietate particulară, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii, comerțului și serviciilor.

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 în execuție al comunei Ghiroda;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului privat, ce dorește dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu servicii și funcțiuni complementare.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

Pentru Etapa Pregătitoare – Intenție de elaborare, conf. Adresei Nr.34822 din 17.09.2021 cu privire la rezultatele consultării publicului, nu s-au înregistrat obiecții din partea populației.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare** (în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice)

- Prevederi PUG în vigoare pentru localitatea Giarmata Vii – prelungit prin HCL nr. 28/2015:  
Conform PUG Giarmata Vii, zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe, în condițiile întocmirii de documentații PUZ.

Prin PUZ propus funcțiunea dominantă propusă se încadrează în directivele PUG.

- Prevederi PUZ DIRECTOR comuna GHIRODA – pentru extravilan Ghiroda-Pădurea Verde – Inel centură – aprobat prin HCL nr. 28/2003:
- Conform PUZ director extravilan comuna Ghiroda, terenul se află în intravilan extins al localității Giarmata Vii iar destinația este mixtă:
  - zona aferentă parcelelor în studiu aflată la nord de canalul HcN 100 se încadrează în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare
  - zona aferentă parcelelor în studiu aflată la sud de canalul Hcn 100 se încadrează în zonă propusă cu funcțiuni și dotări speciale

Prin PUZ propus:

- se preiau funcțiunile dominante în zonă cu respectarea amplasamentului propus în măsura asigurării unei coerențe urbanistice
- se preia zona de protecție aferentă conductei de gaz, unde se propune zonă verde
- se preia zona de protecție propusă pentru Hcn100, dar se amplasează pe sit conform amplasării canalului rezultată din ridicarea topografică
- se preia drumul propus cu profil de 12m, amplasat central pe zona reglementată, cu acces principal dinspre strada Viorelelor și propus spre racordare la un viitor drum aflat în sudul parcelelor, având profil stradal de 16m
- se preiau drumurile propuse pentru legătura cu zonele deja reglementate prin documentații de urbanism și/sau construite

#### Corelare cu PUZ-uri aprobate în zonă:

- Se continuă drumurile propuse și se preiau profilele stradale
- Se continuă zonele de protecție propuse, cu adaptarea funcțiunilor respectiv a reglementărilor propuse prin PUZul de față

proiect nr. 430\_2021

Prevederi avize și acorduri obținute pentru parcelele în studiu în baza CU nr. 326/12.08.2016 și CU nr. 657/23.10.2019 eliberate de Primăria Comunei Ghiroda, pentru proiectul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare"

- se preia zona de protecție pentru conducta de gaz care traversează parcelele în studiu – pe traseul nou propus
- se preia zona de protecție pentru LEA 20kV care traversează parcelele în studiu

*Notă PUZ: funcțiunile aferente PUZ propus se corelează cu modificările propuse prin PUG în curs de execuție pentru zonele aferente PUZurilor aprobate.*

#### Corelare cu alte prevederi în vigoare în zonă :

Conform date tehnice referitoare la servituți aeronautice aferente aeroport Traian Vuia, terenul se află în zona de control CTR și în zona II de protecție a Aeroportului Traian Vuia – Timișoara, care interesează obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 30,0m față de cota aerodromului (106,5m); Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din zona II cu înălțimi mai mari sau egale decât cele menționate (cota 127,50m în coordonate topografice locale).

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G. în curs de execuție Ghiroda, elaborator SUBCONTROL SRL:

Prevederi PUG în curs de execuție, cu implicații asupra dezvoltărilor urbanistice a zonei de studiu: căile de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului, etc.

- **terenul se află în zona de intravilan extins al localității Giarmata-Vii, în cadrul UTR D16, în apropierea:**
  - UTR D15 - zonă cu funcțiune dominantă: locuințe și funcțiuni complementare
  - UTR D18 - zonă cu funcțiune dominantă: locuințe și funcțiuni complementare
  - UTR C11 - zonă cu funcțiune dominantă: locuințe și funcțiuni complementare
  - UTR D03, D10, D12 – zonă cu funcțiune dominantă: locuințe și funcțiuni complementare
- **Destinația este – zonă locuire și funcțiuni complementare și zonă mixtă rezidențial/instituții publice și servicii**
- Prin PUG-ul în curs de execuție se impune **un drum cu profil stradal de 16m**, pe limita de Sud-Est a sitului studiat.
  - în proporție majoritară se află în zonă destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare
  - zonele limitrofe nord și sud-vest se află în zone propuse cu destinația de instituții publice și servicii
  - centrul parcelelor este traversat de zona de protecție a conductei de gaz, propusă ca zonă verde
  - capătul dinspre sud al parcelelor este parte dintr-un culoar verde, aferent zonei de protecție al Hcn 100 propus deviat prin PUG
  - parcelele sunt propuse spre traversare de mai multe drumuri/ viitoare străzi, racordate la străzi existente sau la drumuri noi în curs de propunere ; accesul principal pe parcelă se realizează printr-un drum propus având profil stradal de 12m, racordat la strada Viorelelor și la drum propus prin PUG în execuție în partea sudică, având profil de 16m.

Se menționează următoarele aspecte referitoare la canalul Hcn 100 care traversează parcelele studiate:

proiect nr. 430\_2021

- canalul este propus spre deviere prin PUG în execuție pe un traseu care nu mai traversează parcelele studiate
- până la aprobarea PUZ, canalul este propus cu deviere parțială în cadrul parcelelor, păstrându-se suprafața existentă actuală

**Folosința actuală:** arabil.**Destinația conform PUG** - Zonă locuințe și funcțiuni complementare și zonă mixtă rezidențial/instituții publice și servicii.**Funcțiunea solicitată prin P.U.Z. este conformă studiilor de fundamentare, propunându-se zonă de locuințe și funcțiuni complementare, dotări/instituții și servicii publice.**

**Prin prezentul P.U.Z se propune reglementarea zonei respective din punct de vedere urbanistic în vederea construirii și introducerea în intravilanul localității, implicit scoaterea din circuitul agricol**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

- Posibilități de valorificare a cadrului natural – relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, constructibilitatea și condițiilor de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare (dacă este cazul), etc.

Pe terenul studiat se vor reglementa mai multe zone verzi în procent total de 15.77 % din suprafața parcelei reglementată prin PUZ.

Zonele verzi vor servi și ca, în funcție de amplasare, zone de protecție pentru culoarele tehnice, respectiv zone de protecție pentru canalul Hcn 100 (deviat) care traversează zona reglementată.

**Prin prezentul PUZ se propune menținerea unor suprafețe verzi reglementate de minim 5% din suprafața totală a terenului aferentă PUZ.**

Valorificarea cadrului natural – recomandări:

- spațiile verzi, cele de aliniament și cele de ambient în jurul obiectivelor vor fi destinate creării unui cadru natural agreabil și de protecție a mediului, procentul de zone verzi / zone plantate verzi va fi de minim 5% din suprafața terenului aferent PUZ.

### **Reguli privind amenajarea spațiilor verzi**

- Conform art. 6.8, anexa 6, HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Minim 5% din suprafața parcelelor de locuit rezultate prin reglementările prezentului PUZ, vor fi amenajate ca grădini (spatiu verde privat), în interiorul parcelelor. Este vorba despre spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu gazon, suprafețe plantate cu arbuști, pomi și copaci inclusiv suprafețe gazonate. Plantațiile vor ține cont de caracterul biologic, dendrologic, pedoclimatic și peisager al acestor zone, asigurându-se un mediu vegetal cu reprezentare – pe cât posibil – pe parcursul întregului an
- Minim 10% din suprafața parcelelor pentru instituții și servicii se vor amenaja ca spații verzi private
- Procentul de spațiu verde propus prin PUZ alocă >26mp/locuitor
- Este permisă utilizarea parțială a spațiilor verzi private ca grădini (legume, pomi fructiferi...etc)



proiect nr. 430\_2021

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.
- Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate

#### Permisuni pentru zona de parcuri, spații verzi, spații plantate

- plantații, obiecte de mobilier urban
- amenajări și construcții pt. sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții și activități culturale
- construcții ușoare cu caracter provizoriu
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- alei pietonale

**Toate acestea sunt permise cu condiția/obligatia ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.**

#### Permisuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci..etc)
- Alei pietonale inierbate
- Plantatiile rutiere trebuie sa tina cont obligatoriu de asigurarea vizibilitatii in trafic si drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile.

#### Utilizări admise pentru spațiile verzi din interiorul parcelelor individuale:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș/pavaje permeabil pentru circulații pietonale (parcări private descoperite) cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

#### Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale , cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

### **3.4. Modernizarea circulației**

- Organizarea circulației și a transportului în comun
- Organizarea circulației feroviare – după caz
- Organizarea circulației navale – după caz
- Organizarea circulației aeriene – după caz
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiții special pentru persoane cu dizabilități)

Parcele aferentă PUZ este delimitată pe limita nordică de Strada Viorelelor, la care se propune racordarea drumului central propus prin PUZ.

Pe limita sudică, parcelele sunt delimitate de un drum de exploatare care se va păstra până la realizarea drumului propus prin PUG în execuție înspre sud, având profil stradal de 16m

Către vest și est, se propune racord la cele două drumuri propuse prin PUG în execuție (profil estimat

proiect nr. 430\_2021

16m) și prin PUZ-uri aprobate (profil 12m).

Astfel, la terenul aferent PUZ vor exista 5 posibile accese: dinspre strada Viorelelor, dinspre drum sudic propus prin PUG și dinspre PUZ-urile aprobate în zonă.

În interiorul parcelei se propune un drum cu profil de 12m pentru deservirea loturilor propuse prin PUZ.

*Concluzie : Prin PUZ-ul propus se preiau profilele stradale propuse prin PUG în curs de execuție și prin PUZ-uri aprobate.*

*Se va asigura continuitatea străzilor principale, precum și a profilelor stradale din documentația PUG în curs de execuție.*

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici caracteristici**

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere)
- Stabilirea destinației tuturor terenurilor din zonă
- Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică a fiecărei funcțiuni, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților
- Bilanț teritorial de zonă comparative – existent/propus – din acre să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor
- Principalii indici caracteristici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție – POT, CUT

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă
- Integrarea corespunzătoare a unităților de locuire și funcțiuni complementare în soluția propusă
- Realizarea acceselor pe parcelă
- Organizarea de drumuri și platforme pentru accesul la noile parcele propuse și asigurarea de utilități

### **TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL**

Terenul este înscris în Cartea Funciară:

**CF. Nr. 402975** Nr.cad/Nr.top 402975

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 17 300 mp

**CF. Nr. 406263** Nr.cad/Nr.top 406263

- proprietar SC ZAMIN ROMANIA SRL - Suprafață parcelă = 15 790 mp

**Suprafață totală teren studiat : 33 090mp.**

**Suprafață totală teren reglementat : 33 090 mp.**

Terenul aflat în studiu în vederea reglementării, este arabil.

Pentru teritoriul mai sus delimitat se propune definirea reglementărilor în faza P.U.Z.

### **CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVITUȚI**

Funcțiunea dominantă propusă prin proiect este compatibilă cu cea din PUG comuna Ghiroda în curs de execuție, respectiv: **zonă rezidențială - de locuințe cu regim mic de înălțime, funcțiuni**

**complementare, dotări și servicii.**

Conform surselor documentare, funcțiunea principală este zonă de locuințe și funcțiuni complementare (servicii).

**În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:**

- Zona de locuințe (individuale, cuplate sau înșiruite - max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max. P+1E+M) – **L**
- zonă servicii/ dotări și instituții publice (P, P+M, max. P+1E+M) - **Is**
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) - **C**
- Spații plantate, suprafață verde, parcuri - **Sp**

**01 – L – Subunitate funcțională - ZONĂ DE LOCUINȚE ÎN SISTEM DE MAX. 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****Se propun funcțiuni complementare admise zonei de locuire:**

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele termice edilitare și construcții aferente

**Utilizări permise**

- Construcții de locuit (individuale, cuplate sau înșiruite – max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max P+1E+M), cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcții anexe pentru adăpostire utilaje, unelte grădinarit și alte anexe destinate obținerii de venituri din agricultură
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce deservește aprovizionarea zonei, mici ateliere meșteșugărești cu caracter nepoluant
- se permite afectarea unor spații de la parterul locuințelor individuale sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- Sedii ale unor companii, firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță
- Servicii colective, sociale, sedii organizații politice, profesionale
- cladiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit
- dotări sportive și pentru agrement, de capacitate redusă, în spații acoperite

**Utilizări permise cu condiții**

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile, echipamentelor publice și de biserici
- pensiuni cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu;
  - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii (conform normelor);
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;
  - clădiri administrative, sedii societăți comerciale, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă

proiect nr. 430\_2021

- întreprinderi mici și mijlocii cu profil agricol sau silvic precum și locuințele ce aparțin de acestea
- dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânenesc locuirea

**Interdicții definitive**

- sunt interzise activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode din cauza traficului auto generat
- se interzic activitățile de depozitare, comerț en-gros, stații întreținere auto, ferme agrozootehnice și abatoare animale
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice
- Depozite de deșeuri

Se vor respecta următoarele:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de locuit este de 35%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,05;
- maxim 2 apartamente/lot cu min. 2 locuri de parcare/apartament
- suprafața verde va fi de minim 5%
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M;

**02 – Subunitatea funcțională - IS – ZONĂ DOTĂRI/ SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE**

**Se propun funcțiuni complementare admise unei zone predominant rezidențiale:**

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele termice edilitare și construcții aferente

**Utilizări permise**

- Construcții aferente dotări și servicii publice, cu regim de înălțime P+1E+M
- Sedii ale unor companii, firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță
- Servicii colective, sociale, sedii organizații politice, profesionale
- se permite afectarea unor spații de la parterul locuințelor colective sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce deservește aprovizionarea zonei
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit
- sport și recreere în spații acoperite

**Utilizări permise cu condiții**

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile, echipamentelor publice și de biserici
  - pensiuni cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate
  - alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
- să nu genereze transport greu;
- să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii

proiect nr. 430\_2021

(conform normelor);

- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;

- clădiri administrative, sedii societăți comerciale, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
- stații comercializare produse petroliere, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
- dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânenesc locuirea

### **Interdicții definitive**

- sunt interzise activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode din cauza traficului auto generat
- se interzic activitățile de depozitare, comerț en-gros, stații întreținere auto, ferme agrozootehnice și abatoare animale
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice
- Depozite de deșeuri

*Se vor respecta următoarele:*

- procentul de ocupare a terenului maxim admis pentru zona de servicii / funcțiuni complementare este de 40%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, pentru clădiri cu maxim 3 niveluri este de 1,2 – clădiri cu max. 3 niveluri;
- suprafața verde va fi de minim 10%
- regimul de înălțime maxim admis P+1E+M;
- funcțiuni complementare obligatoriu la parterul clădirii
- minim 2 loc parcare/apartament, min. 2 locuri de parcare/SAD

### **03 – Subunitatea funcțională - Sp – SPAȚII VERZI, SUPRAFETE PLANTATE**

#### **Utilizări permise**

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, mobilier urban, obiecte decorative, pontoane de acces la apă, locuri de joacă pentru copii)
- construcții pentru agrement și sport, expoziții și activități culturale, dacă împreună cu restul amenajărilor nu depășesc 10% din suprafață subzonei funcționale Sp
- construcții cu caracter temporar pavilionar
- rețele tehnico-edilitare
- parcaje
- plantații de protecție

#### **Utilizări permise cu condiții**

- suporturile de reclame sunt permise cu condiția de a nu aduce prejudicii peisajului urban și natural

#### **Interdicții definitive**

- orice alte obiective în afara celor menționate anterior

#### **Reguli privind amenajarea spațiilor verzi**

- Conform art. 6.8, anexa 6, HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

**proiect nr. 430\_2021**

- Minim 5% din suprafața parcelor de locuit rezultate prin reglementările prezentului PUZ, vor fi amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelor. Este vorba despre spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu gazon, suprafețe plantate cu arbuști, pomi și copaci inclusiv suprafețe gazonate. Plantațiile vor ține cont de caracterul biologic, dendrologic, pedoclimatic și peisager al acestor zone, asigurându-se un mediu vegetal cu reprezentare – pe cât posibil – pe parcursul întregului an
- Minim 10% din suprafața parcelor pentru servicii și funcțiuni complementare va fi amenajată ca spații verzi private
- Procentul de spațiu verde propus prin PUZ alocă >26mp/locuitor
- Este permisă utilizarea parțială a spațiilor verzi private ca grădini (legume, pomi fructiferi...etc)
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate
- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi verzi propuse prin PUZ.
- Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate

**Permisuni pentru zona de parcuri, spații verzi, spații plantate – indicativ Sp**

- plantații, obiecte de mobilier urban
- amenajări și construcții pt. sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții și activități culturale
- construcții ușoare cu caracter provizoriu
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- alei pietonale

**Toate acestea sunt permise cu condiția/obligatia ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verze.**

**Permisuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile**

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci..etc)
- Alei pietonale inierbate
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odată cu drumurile.

**Utilizări admise pentru spațiile verzi din interiorul parcelor individuale:** - plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș/pavaje permeabil pentru circulații pietonale (parcări private descoperite) cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

**Prin PUZ se vor respecta următoarele:**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ**

Indicatori urbanistici	ZONA DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)	ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII (Is)
POT	35%	40%
CUT	1,05	1,2
Spații verzi și plantații individuale	5% din Suprafața zonei funcționale (locuire)	10% din Suprafața zonei funcționale (dotări și servicii)
Regim înălțime maxim	P+1E+M	P+1E+M
H maxim cornișă	8	8
<b>Amplasarea în interiorul parcelei</b>		
față de aliniament stradal	5m	5m
față de limitele laterale	min 2.00m  distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi minim 1/2 din H cornișă propusă dar nu mai puțin de 2.00m, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite	min 2.00m  distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi minim 1/2 din H cornișă propusă dar nu mai puțin de 2.00m, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite
față de limitele posterioare	10m	10m
<b>Alte reglementări</b>		
număr apartamente / funcțiuni	maxim 2 apartamente/ lot	<u>parter</u> : funcț. Complementare <u>etaj</u> : max. 2 apart./lot sau funcț. Complementare
locuri de parcare	min 2 locuri de parcare/ apartament	min 2 locuri de parcare/ apartament + min 2 locuri de parcare/SAD

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ		Procente minime - raportat la suprafața PARCELĂ PUZ
	(mp)	%	(mp)	%	
<b>Suprafața TOTALĂ teren reglementat prin PUZ</b>	<b>33.090,00</b>	<b>100</b>	<b>33.090,00</b>	<b>100</b>	
<b>SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE</b>					
ZONĂ REZIDENȚIALĂ	0	0	20.698,90	62,55	
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI DOTĂRI	0	0	2.102,30	6,35	5%
Căi de comunicație și transport - străzi	0	0	7.575,50	22,89	
Suprafețe verzi, spații plantate, parcuri	0	0	2.713,30	8,20	5%
<b>TOTAL SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.090,00</b>	<b>100,00</b>	

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Alimentarea cu apă (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări ale rețelelor parțiale existente (dacă este cazul)
- Canalizare – îmbunătățiri/ extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare/preeupurare, etc
- Alimentare cu energie electrică – asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice...etc
- Alimentare cu căldură
- Alimentare cu gaze natural – extinderi ale capacităților existente

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

**RETELE EDILITARE – fond existent, menținut și propus****Alimentare cu apă**

Conform existenței unei rețele centralizate de alimentare cu apă, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip foraj sau alte sisteme similare.



### **Canalizare menajeră**

Conform existenței unei rețele centralizate de canalizare menajeră, se propune racordarea la aceasta. Ulterior racordării și realizării rețelei în cadrul terenului reglementat prin PUZ, sarcina procedurii de racordare individuală a fiecărui teren va reveni proprietarilor respectiv.

Nu se admit soluții locale de tip bazin septic vidanjabil sau alte sisteme similare.

### **Canalizare ape pluviale**

Se propun a fi preluate de rețeaua centralizată de canalizare ape pluviale, aferentă rețelei stradale existente. Se recomandă utilizarea unui separator de hidrocarburi înaintea descărcării în rețeaua publică.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere și dirijate în sol (sau conform specificații avizatori).

**Soluțiile finale de racordare la utilități vor fi stabilite în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități.**

**Precizăm că soluția propusă prin PUZ pentru rețelele edilitare este extinderea rețelelor locale existente și branșarea la aceasta.**

### **Energie electrică**

Se propune racordarea la rețeaua existentă de electricitate din zonă.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

### **Rețele telecomunicații**

Se propune racordarea la rețele existente de fibră și telefonie.

Soluția finală va fi stabilită de către distribuitorul local de fibră și telefonie.

**Toate soluțiile de utilități sunt la nivel de propuneri. Soluțiile finale de racordare la utilități vor fi confirmate în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități.**

### **Alimentare cu căldură (încălzirea construcțiilor).**

Din cauza inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, locală se propune ca alimentarea să se realizeze prin **centrale proprii - cu gaz după realizarea rețelei locale, soluții locale până la realizarea extinderii rețelei.**

La faza de PUZ a proiectului se va reglementa utilizarea unor centrale termice cu emisii de poluanți scăzuți și care să se încadreze normelor în vigoare privind emisiile de noxe în atmosferă sau soluții pe bază de energii regenerabile.

**Centralele propuse se vor încadra în normele legislative în vigoare privind emisiile de gaze arse.** De asemenea se vor respecta normele și valorile limită de emisie noxe impuse prin:

proiect nr. 430\_2021

- Legea nr. 188/2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalații medii de ardere

Parametrii tehnici și funcționali ai centralelor termice propuse ulterior, la faza de Autorizație de Construire se vor încadra normelor în vigoare la acel moment și vor fi detaliate la momentul solicitării avizelor pentru Autorizație de Construire.

**Pentru protecția sănătății populației și a mediului înconjurător titularii centralelor termice vor respecta următoarele:**

- Se vor utiliza numai centrale termice care satisfac reglementările legale și normele europene / românești privind emisiile de gaze arse în urma arderii. Cazanele vor fi certificate conform standardului european
- Se vor utiliza numai combustibili recomandați pentru centralele termice în cauză
- Nu se vor folosi cazanele ca incinerator pentru alte materiale decât strict cele menționate în fișele tehnice ale centralei termice ( nu se vor arde materiale plastice, vopsele, cărpe, fibre de sticlă, rumeguș, nămoluri, cărbune praf, deșeuri biologice...etc).
- Montajul centralei termice și racordarea coșului de fum se vor realiza doar de către firme autorizate în domeniu, cu respectarea prescripțiilor cărții tehnice și a normativelor în domeniu.
- Pentru a reduce cât mai mult posibil cantitatea de emisii în timpul procesului de ardere de la centralele termice sau pe peleți, cazanele trebuie să funcționeze la parametri optimi (temperatura agentului termic în cazan și temperatura la întoarcere să fie conform specificațiilor tehnice aferente fiecărui model de cazan termic)
- se va face întreținerea în stare bună de funcționare a centralelor termice și verificări standard la anumite perioade de timp conform reglementărilor
- Conductele de gaze arse vor fi bine izolate și etanșate, vor avea secțiunea minimă conform specificațiilor din fișele tehnice, iar coșul de fum va fi suficient de înalt pentru a asigura tirajul optim al cazanului.
- Nu se va permite racordarea altor dispozitive la coșul la care este racordat cazanul
- Titularul are obligația să ia toate măsurile ca în condițiile de funcționare emisiile din instalație să nu genereze deteriorarea calității aerului.
- Cazanele termice vor fi amplasate în spații special destinate (spații tehnice) cu respectarea cerințelor în vigoare
- Evacuarea gazelor de ardere se face în atmosferă, cu condiția obligatorie de a se lua măsurile necesare pentru ca noxele conținute de gazele de ardere, după pătrunderea în atmosferă și dispersia lor, să se încadreze în limitele admise pentru concentrațiile din aer și de la sol. Incadrarea în limitele admise se referă atât la noxele evacuate de centrala termică cât și, separat, la ansamblul format de această centrală și alte surse de noxe existente sau previzibile în zonă.
- Înălțimea coșului de fum - prin care se evacuează gazele de ardere în atmosferă - se determină printr-un calcul specific gazodinamic și de dispersie a gazelor de ardere. În calcul se au în vedere și : • necesitățile funcționale ale cazanelor ; • conținutul de noxe al gazelor de ardere ; • parametrii meteorologici locali (direcția și viteza vânturilor dominante, stratificarea termică verticală etc.) ; • situația clădirilor din zonă (poziționarea față de coș și vânturile dominante; regimul de înălțime) ; • caracteristicile altor surse de noxe din zonă.
- Pe racordurile dintre cazane și canalul de fum se prevăd dispozitive pentru reglarea tirajului cazanelor în funcțiune, pentru închiderea traseului gazelor de ardere - la cazanele care nu funcționează - și pentru compensarea dilatărilor. Pentru măsurarea temperaturii, prelevarea probelor pentru analiza gazelor de ardere, precum și pentru măsurarea tirajului, se prevăd ștuțuri din țeavă pe racord de fum al fiecărui cazan, precum și la baza fiecărei secțiuni a coșului de fum care asigură tirajul unui grup de cazane

Gospodăria comunală. În zona studiată în prezentul P.U.Z. se vor amenaja spații special pentru depozitarea deșeurilor menajere, pe fiecare parcelă în parte. Colectarea deșeurilor menajere se va face în recipiente etanșe. Acestea vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate pe baza unui contract între beneficiar și această întreprindere.

**Conform Ordinului MS 119/2014+completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la depozitarea deșeurilor:**

- platformele pentru depozitarea deșeurilor municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 10m față de ferestrele locuințelor. Platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și ritmului de evacuare al acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie -----**art. 4, alin (a) Ord.MS 119/2014**
- europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe, amplasate în spații protejate și asigurate cu cale de access pentru evacuare -----**art. 4, alin (a1) Ord.MS 119/2014**

**Conform adresei CJT Nr. 14837/01.07.2021, proiectul va respecta Strategia de gestionare și colectare, ce presupune:**

- Fracția umedă pubelă neagră – (ex: resturi de carne și pește, gătit sau proaspete; resturi produse lactate; ouă întregi; grăsimi animale și uleiuri vegetale (în cazul în care nu se depozitează separat); excrementele animalelor de companie; scutece/tampoane; cenușe de la sobe (dacă se ard și cărbuni); resturi vegetale din curte tratate cu pesticide; lemn tratat sau vopsit; conținutul sacului de aspirator; mucuri de țigară; veselă porțelan/sticlă spartă; geamuri sparte etc.)
- Fracția uscată pubelă galbenă pentru mediul urban și sacul galben pentru mediul rural – (ex: ambalaje hârtie, carton, plastic, metal, lemn)
- Clopote verzi stradale (mediul urban/rural) pentru colectarea ambalajelor de sticlă; amplasarea acestora urmând a fi stabilită de către reprezentanții UAT-urilor pentru a deservi mai multe străzi.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

**Toate soluțiile de utilități sunt la nivel de propuneri. Soluțiile finale de racordare la utilități vor fi confirmate în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități.**

**Toate costurile asigurării utilităților pe amplasamentul aferent PUZ vor fi suportate de către beneficiar. Nu sunt incluse în aceste costuri extinderile rețelelor existente până la zona aferentă PUZ.**

### **Accesul pe parcelă.**

Accesele pe parcelă se vor putea face de pe mai multe străzi:

- la nord – de pe strada Viorelelor
- la sud - până la executarea drum propus prin PUG în execuție, de pe drum de exploatare limitrof; după execuție drum, se propune prelungirea drumului central aferent PUZ până la racordul cu drumul de 16m
- la vest - se propune prelungirea a 2 străzi propuse prin documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de execuție

proiect nr. 430\_2021

- la est – se propune prlungirea unei străzi propuse prin documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de execuție

Astfel, la terenul aferent PUZ vor exista 5 posibile accese conform propunerilor de mai sus.

- În interiorul parcelei se propune un drum cu profil de 12m pentru deservirea loturilor propuse prin PUZ.

**În incinta zonei de locuințe nu sunt admise autovehicule de transport mari (tip camioane și tiruri), doar autovehiculele mici. (max. 4t)**

### **Parcaje.**

**Pentru zona de locuințe**, se vor asigura un nr. minim de parcaje conform anexa 5 aferentă RGU, conform PUG, și conform Avizului de Oportunitate, după cum urmează:

- Locuire – 2 loc parcare per unitate locativă (apartament);

**Conform Avizului de Oportunitate nr.36585/16.09.2021, vor fi prevăzute min. 2 locuri de parcare/apartament.**

**Pentru zona de instituții/servicii și funcțiuni complementare**, nr. de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93, cu respectarea categoriei localității în care sunt amplasate construcțiile dar minim conform prevederi anexa 5 la RGU, și cu respectarea Avizului de Oportunitate

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Conform anexei 5 din RGU, pentru construcții administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11-1.1.13 (sedii de partid/filiale, sedii de sindicate/culte, asociații sau sedii birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - a. un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - b. un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
  - c. pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2 (expoziții/muzee), câte
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
  - d. pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12 (biblioteci, cluburi, săli reuniune, cazinouri, centre culturale), un loc la 10-20 de locuri în sală.

proiect nr. 430\_2021

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru construcții de sanătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
  - e. pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.1-1.7.7 (ex dispensar rural), câte un loc de
- parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
  - f. pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.8-1.7.10 (creșe), câte un loc de
- parcare la 10 persoane angajate.

**Conform Avizului de Oportunitate nr.36585/16.09.2021, vor fi prevăzute min. 2 locuri de parcare/apartament, min. 2 locuri de parcare/SAD.**

Parcările pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcarilor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **3.7. Protecția mediului**

- Propuneri privind diminuarea / eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic/ balnear – după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

### **Reguli privind amenajarea spațiilor verzi**

- Conform art. 6.8, anexa 6, HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Minim 5% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, vor fi amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor. Este vorba despre spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu gazon, suprafețe plantate cu arbuști, pomi și copaci inclusiv suprafețe gazonate. Plantațiile vor ține cont de caracterul biologic, dendrologic, pedoclimatic și peisager al acestor zone, asigurându-se un mediu vegetal cu reprezentare – pe cât posibil – pe parcursul întregului an
- Este permisă utilizarea parțială a spațiilor verzi private ca grădini (legume, pomi fructiferi...etc)
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate

proiect nr. 430\_2021

- Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi private (grădini) propuse prin PUZ.
- Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există.
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate

#### Permisuni pentru zona de parcuri, spații verzi, spații plantate

- plantații, obiecte de mobilier urban
- amenajări și construcții pt. sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții și activități culturale
- construcții ușoare cu caracter provizoriu
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- alei pietonale

Toate acestea sunt permise cu condiția/obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.

#### Permisuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stalpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci..etc)
- Alei pietonale inierbate
- Plantatiile rutiere trebuie sa tina cont obligatoriu de asigurarea vizibilitatii in trafic si drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile.

#### Utilizări admise pentru spațiile verzi din interiorul parcelelor individuale:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș/pavaje permeabil pentru circulații pietonale (parcări private descoperite) cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

#### Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale , cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

#### Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare

În acest sens se propun:

- Modernizarea drumurilor de acces
- Amenajare de zone verzi minim 5% din suprafața fiecărei parcele pentru zona de locuire, respectiv 10% la zonele pentru instituții și servicii
- Prin soluțiile constructive ale utilităților se elimină posibilele surse de poluare ale solului.
- Depozitarea deșeurilor se va face în recipiente etanșe amplasate în locuri special amenajate.

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament.

Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

**Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

Deșeurile reciclabile se vor pre colecta în recipiente seprate și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate. Containerele se vor amplasa în interiorul parcelei, în locuri special amenajate.

**Conform Ordinului MS 119/2014, completat prin OMS nr 994/2018, se vor respecta următoarele norme referitoare la depozitarea deșeurilor:**

- platformele pentru depozitarea deșeurilor municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 10m față de ferestrele locuințelor. Platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului și ritmului de evacuare al acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie -----**art. 4, alin (a) Ord.MS 119/2014**
- europubelele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe, amplasate în spații protejate și asigurate cu cale de access pentru evacuare -----**art. 4, alin (a1) Ord.MS 119/2014**

**Conform adresei CJT Nr. 14837/01.07.2021, proiectul va respecta Strategia de gestionare și colectare, ce presupune:**

- Fracția umedă pubelă neagră – (ex: resturi de carne și pește, gătite sau proaspete; resturi produse lactate; ouă întregi; grăsimi animale și uleiuri vegetale (în cazul în care nu se depozitează separat); excrementele animalelor de companie; scutece/tampoane; cenușe de la sobe (dacă se ard și cărbuni); resturi vegetale din curte tratate cu pesticide; lemn tratat sau vopsit; conținutul sacului de aspirator; mucuri de țigară; veselă porțelan/sticlă spartă; geamuri sparte etc.)
- Fracția uscată pubelă galbenă pentru mediul urban și sacul galben pentru mediul rural – (ex: ambalaje hârtie, carton, plastic, metal, lemn)
- Clopotete verzi stradale (mediul urban/rural) pentru colectarea ambalajelor de sticlă; amplasarea acestora urmând a fi stabilită de către reprezentanții UAT-urilor pentru a deservi mai multe străzi.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Pe terenul studiat se vor reglementa mai multe zone verzi în procent total de 15.77 % din suprafața parcelei reglementată prin PUZ.

Zonele verzi vor servi și ca , în funcție de amplasare, zone de protecție pentru culoarele tehnice, respectiv zone de protecție pentru canalul Hcn 100 care traversează zona reglementată.

Fiecare parcelă din zona de locuire va asigura un minim de 5% din suprafața totală pentru spațiile verzi, respectiv 10% pentru zona de instituții și servicii.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulațiilor carosabile și alei pietonale, platforme și parcuri - se va realiza plantarea incintei cu spații verzi și plantații de protecție, ce vor ocupa 5% din totalul zonei aferente PUZ.

**Valorificarea potențialului turistic/ balnear – după caz**

Nu este cazul.

**Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexa 1, a HG 1076/2004 actualizată 2012)****1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:**

- a. *Gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.*

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

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a funcționaliza un amplasament în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare locală, relevată prin alte planuri urbanistice aprobate adiacent.

Pe amplasamentul studiat se propune dezvoltarea activităților de locuire, servicii și funcțiuni complementare.

Din sursele documentare folosite, funcțiunea dominantă propusă prin proiect : -----se va studia planșa aferentă PUZ A 01 – Plan încadrare în zonă + extras PUG Giarmata Vii ---- este compatibilă cu cea din PUG comuna Ghiroda în curs de execuție, respectiv:

- **zonă rezidențială - de locuințe (max. 2 apartamente) cu regim mic de înălțime, funcțiuni complementare, dotări și servicii.**

**În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:**

- Zona de locuințe (individuale, cuplate sau înșiruite – max. 2 apartamente), cu regim mic de înălțime (P, P+M, max. P+1E+M) – **L**
- zonă servicii/ dotări și instituții publice - **Is**
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (drumuri acces, alei, trotuare, piste biciclete) - **C**
- Spații plantate, suprafață verde, parcuri - **Sp**

În situația existentă terenul are **categoria de folosință ARABIL.**

Potențial de dezvoltare – prin dezvoltarea zonelor de locuire se urmărește atragerea locuitorilor din Timișoara, în zona din care face parte Giarmata-Vii, și implicit creșterea nivelului de trai, dezvoltarea economică și creșterea atractivității zonei.

- b. *Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele.*

Planul se încadrează în prevederile atât P.U.G.-ul în vigoare, cât și P.U.G.-ul comunei Ghiroda în curs de execuție și ține cont de PUZ-urile învecinate aprobate.



proiect nr. 430\_2021

*c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile*

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural-mediul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care exploatarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort se va face doar prin aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservarea mediului, valorificând astfel potențialul natural și cel construit.

Dezvoltarea durabilă înseamnă în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, deci și cu respectarea specificului zonei.

Viitorul ansamblu propus se va încadra în specificul teritoriului și se va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect a construcțiilor, dar și a dezvoltărilor urbanistice viitoare:

- Lărgirea prospectului stradal aferent drumurilor adiacente PUZ-ului, asigurându-se accesibilitatea și pentru restul parcelelor din zonă
- Asigurarea de spații verzi

Se menționează următoarele aspecte referitoare la canalul Hcn 100 care traversează parcelele studiate:

- canalul este propus spre deviere prin PUG în execuție pe un traseu care nu mai traversează parcelele studiate
- până la aprobarea PUZ, canalul este propus cu deviere parțială în cadrul parcelelor, păstrându-se suprafața existentă actuală

*d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program*

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Zona studiată în cadrul PUZ este amplasată în zona de câmpie.

În cadrul reglementărilor propuse s-a avut în vedere protecția mediului prin următoarele propuneri:

- Soluții de asigurarea a utilităților care țin cont de mediu
- Prevederea de spații verzi amenajate

### **Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu**

#### **1. Protecția calității apelor:**

Nu există surse de poluare a apelor.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise NTPA 001/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere (canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate), precum și pentru cele pentru preluarea apelor pluviale (separator hidrocarburi, rezultând apă convențional curată), se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenindu-se astfel impurificarea apelor subterane.

## 2. Protecția aerului:

În ceea ce privește emisiile în atmosferă a diferiților compuși gazoși în cadrul UAT Ghiroda situația nu este îngrijorătoare în acest punct datorită inexistenței surselor industriale de poluare.

Din datele prezentate pe site-ul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, pe raza UAT Ghiroda nu au existat depășiri ale compușilor chimici monitorizați prin rețeaua de monitorizare a calității aerului la nivelul județului Timiș.

Surse de poluanți pentru aer - **ansamblul proiectat nu generează poluanți, rezultați din faze tehnologice și de activitate.**

## 3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Surse de zgomot și de vibrații: *șoseaua de centură DNCT – Timișoara, Aeroportul Internațional Traian Vuia*

Amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor propuse sunt:

- Respectarea zonificării funcționale propuse
- Respectarea zonei de implantare a construcțiilor în cadrul lotului
- Realizarea zonelor verzi având și rol de protecție fonică și plantarea de min. 1 copac înalt la 150mp parcelă

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

## 4. Protecția împotriva radiațiilor

Sursele de radiații. Având în vedere profilul specific al unității din cadrul zonei studiate, acestea nu sunt generatoare de surse de radiații.

Amenajări și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor. Prin urmare zona nu necesită dotări, amenajări și măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nivelul de radiații la limita incintei obiectivului și la cel mai apropiat receptor protejat.

În cadrul zonei studiate, nu se manipulează, nu se depozitează și nu se comercializează produse radioactive de nici un gen. Protecția împotriva radiațiilor este asigurată și controlată de A.P.M.

## 5. Protecția solului și subsolului

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje
- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer
- apele uzate menajere și apele uzate

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

proiect nr. 430\_2021

Modul de alimentare cu combustibil al utilajelor folosite pe durata organizării lucrărilor de construcții va fi realizat astfel încât să nu afecteze solul.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor se va face prin intermediul unei minicisterne mobile, cu pistol de alimentare contorizat. Procedura de alimentare se execută, pe suprafețe impermeabilizate și fără contact cu solul.

Specificarea locului unde se vor realiza lucrările de întreținere și reparare a utilajelor utilizate pe acest amplasament

Alimentarea cu carburanți a utilajelor se va face numai pe suprafețe impermeabilizate și fără contact cu solul, suprafață aferentă zonei de parcare utilaje și autovehicule, realizată dintr-o platformă betonată, platformă de pe care apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere tip geiger și transportate printr-un **separator de hidrocarburi** spre sistemul de canalizare de incintă.

Canalizare menajeră. Se va realiza prin racordarea la rețeaua locală de canalizare menajeră până la amplasamentul PUZ în vederea asigurării accesului fiecărei parcele în parte la utilitatea publică.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere și dirijate cu dren local în sol (sau conform specificații avizatori).

Apele pluviale de pe suprafața drumurilor propuse/extinse vor fi colectate prin rigole deschise amplasate în aliniamentul drumului, trecute prin separator de hidrocarburi iar apa convențional curată va fi evacuată în spațiile verzi prin soluție de dren local (sau conform specificații avizatori).

Lucrările proiectate nu vor avea influență asupra obiectivelor existente în zonă.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în recipiente etanșe amplasate în locuri special amenajate. Depozitarea controlată și evacuarea periodică a deșeurilor menajere se va realiza periodic și va fi controlată de firme specializate în baza unor contracte.

## **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Poluanții și activitățile ce pot afecta ecosistemele acvatice și terestre – *nu este cazul; posibilele surse de preluare de pe drumuri și platforme sunt eliminate prin separator de hidrocarburi*

## **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Nu este cazul.

Prin organizarea urbanistică se asigură respectarea normelor sanitare și de igienă, respectarea normelor de protecție a mediului și se va asigura utilizarea rațională a teritoriului, dezvoltarea echilibrată a zonelor, asigurându-se îmbunătățirea calității vieții oamenilor.

## **8. Gospodărirea deșeurilor pe amplasament.**

Deșeurile reciclabile se vor pre colecta în recipiente seprate și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate. Containere se vor amplasa în interiorul parcelei, în locuri special amenajate.

**Conform Ordinului MS 119/2014+completările ulterioare, se vor respecta următoarele norme referitoare la depozitarea deșeurilor:**

- platformele pentru depozitarea deșeurilor (individuale pe parcele, precum și cele municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 10m față de ferestrele locuințelor. Platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului și ritmului de evacuare al acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie -----**art. 4, alin (a) Ord.MS 119/2014**

proiect nr. 430\_2021

- europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale vor fi amplasate la o distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe, amplasate în spații protejate și asigurate cu cale de access pentru evacuare -----**art. 4, alin (a1) Ord.MS 119/2014**

**Conform adresei CJT Nr. 14837/01.07.2021, proiectul va respecta Strategia de gestionare și colectare, ce presupune:**

- Fracția umedă pubelă neagră – (ex: resturi de carne și pește, găsite sau proaspete; resturi produse lactate; ouă întregi; grăsimi animale și uleiuri vegetale (în cazul în care nu se depozitează separat); excrementele animalelor de companie; scutece/tampoane; cenușe de la sobe (dacă se ard și cărbuni); resturi vegetale din curte tratate cu pesticide; lemn tratat sau vopsit; conținutul sacului de aspirator; mucuri de țigară; veselă porțelan/sticlă spartă; geamuri sparte etc.)
- Fracția uscată pubelă galbenă pentru mediul urban și sacul galben pentru mediul rural – (ex: ambalaje hârtie, carton, plastic, metal, lemn)
- Clopote verzi stradale (mediul urban/rural) pentru colectarea ambalajelor de sticlă; amplasarea acestora urmând a fi stabilită de către reprezentanții UAT-urilor pentru a deservi mai multe străzi.

### **9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.**

În incinta amplasamentului studiat nu se vor produce, depozita, folosi sau comercializa substanțe toxice și periculoase.

Modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – nu este cazul.

#### *e. Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*

Soluțiile propuse pentru asigurarea utilităților sunt conforme cu standardele europene în vigoare.

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

### *a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor*

Din punct de vedere al categoriei de folosință al terenurilor, propunerile din documentația de urbanism nu produc efecte ireversibile.

Intervențiile cu efect negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de spații verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

### *b. Natura cumulativă a efectelor*

Nu este cazul.

### *c. Natura transfrontalieră a efectelor*

Nu este cazul. Nu se produc efecte transfrontaliere.

### *d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor)*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblu.

proiect nr. 430\_2021

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui protejate.

*e. Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*

Nu este cazul.

*f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, date de:*

*I. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural*

Nu este cazul. Nu sunt zone natural special sau patrimoniu cultural care să fie afectat. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

Prin PUZ-ul propus se va respecta această zonă de protecție.

*II. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*

Nu se vor depăși valorile limită.

*III. Folosirea terenului în mod intensiv*

Pe terenul studiat se vor reglementa mai multe zone verzi în procent total de 15.77 % din suprafața parcelei reglementată prin PUZ.

Zonele verzi vor servi și ca , în funcție de amplasare, zone de protecție pentru culoarele tehnice, respectiv zone de protecție pentru canalul Hcn 100 care traversează zona reglementată.

Astfel se respectă reglementările în vigoare în ceea ce privește procentul de ocupare al terenului.

*g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*

Din aceste considerente generale antemenționate, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investițiile similare din zonă, se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață mică.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- Identificarea obiectelor de utilitate publică (terenuri proprietate publică, private de interes național, județean sau local), terenuri proprietate private a persoanelor fizice sau juridice
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse ( terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrative-teritoriale/ terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale/ terenuri aflate în proprietate private destinate concesiunii/ terenuri aflate în proprietate private, destinate schimbului)

Obiectivele de utilitate publică prevăzute prin prezentul P.U.Z. sunt următoarele:

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.				
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	(mp)	%	(mp)	%
Teren <b>proprietate privată</b> de interes local	33090	100.00	22,801.20	68.91
Teren <b>proprietate publică</b> de interes local conform CF domeniu privat în cadrul UAT Ghiroda - devine proprietate publică de interes local)	0	0	10,288.80	31.09
<b>TOTAL</b> - PE SITUAȚIE ACTUALĂ CF 406263 ȘI CF 402975	<b>33,090.00</b>	<b>100.00</b>	<b>33,090.00</b>	<b>100.00</b>
<b>Alte terenuri afectate prin propunere aferentă PUZ</b>				
Teren <b>proprietate ANIF</b> de interes local (HCN 100 actual) - <b>propus pentru schimb cu teren privat</b>	255.76	100.00	0.00	0
Teren <b>proprietate privată</b> de interes local (HCN 100 propus deviat parțial prin PUZ, până la deviere totală conform PUG în lucru) - <b>propus pentru schimb cu teren ANIF</b>	0	0	255.76	100.00

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### ● ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Se apreciază că propunerile prezentate nu implică modificări ale prevederilor Planului Urbanistic General. Eforturile proiectantului sunt îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale: locuire colectivă, servicii și funcțiuni complementare.

La stabilirea criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în prevederile Planului Urbanistic General în curs de execuție al comunei Ghiroda
- Respectarea și rezolvarea elementelor și problemelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin temă
- **CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE**

Se vor definitiva proiectele și soluțiile de acces și echipare edilitară a zonei.

##### ● PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

#### OPORTUNITATEA DEZVOLTĂRII PROPUSE

##### ● MODUL DE INTEGRARE A DEZVOLTĂRII ÎN ZONĂ

**Scopul** acestei extinderi a zonelor de locuințe și funcțiuni complementare este atragerea populației Municipiului Timișoara și a altor posibili locuitori, la o locuire de tip periurban, tot mai căutată în ultima perioadă și mai accesibilă financiar.

proiect nr. 430\_2021

- **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

Prin crearea unor noi zone de locuire și funcțiuni complementare se va putea atrage populația din Timișoara, pentru o locuire de tip periurban, aceasta fiind tot mai căutată în ultima perioadă și mai accesibilă financiar. Aceasta ar putea duce la o dezvoltare a zonei și a comerțului, precum și la o întinerire a populației.

Date fiind cele enunțate mai sus, se pot foarte ușor deduce necesitatea și oportunitatea proiectului promovat de beneficiari.

- **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

**Toate costurile aferente lucrărilor propuse prin PUZ vor fi suportate de către investitor. CONFORM PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ.**

*Nu sunt incluse costurile aferente extinderilor de rețele publice realizate pe alte terenuri care nu aparțin investitorului.*

- **CONCLUZIE – OPORTUNITATEA DEZVOLTĂRII PROPUSE**

Prin analiza condițiilor de realizare a dezvoltării propuse **“ELABORARE P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** și a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investiții, se constată funcționalitatea acesteia, atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere economic și tehnic.

**Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.**

**Regulamentul pentru P.U.Z. completează prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G și este el însuși completat de prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.**

Întocmit,  
Arh. Lidia PĂCURAR  
Arh. Marius MICLĂUȘ

Șef proiect,  
Arh. Lidia PĂCURAR

Verificat,  
Arh. Marius MICLĂUȘ