



## PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, NR. CAD: 400457, S.teren=14.516m<sup>2</sup>  
BENEFICIAR: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

## MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>  
**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.  
MEMORIU DE PREZENTARE

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL <b>P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, NR. CAD: 400457, S.teren=14.516m<sup>2</sup></b>
Beneficiar:	S.C. DUDUMETAL S.R.L.
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	MARTIE 2022

## 2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a comunei Ghiroda, în intravilanul satului Giarmata-Vii, la nord-est fata de canalul HCn 22, la sud fata de centura DNCT Timișoara, a unei zone pentru servicii, mică producție nepoluantă, depozitare și zonă locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **14.516 m<sup>2</sup>** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 400457** și se află în proprietatea **S.C. DUDUMETAL S.R.L.** Delimitarea zonei studiate este realizată astfel: - se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre centura ocolitoare a municipiului Timisoara DNCT la Nord, P.U.Z. aprobat prin aviz C.J. Timis nr. 122/2013 la Vest, P.U.Z. aprobat prin aviz CJ Timis nr. 77/2018 la Est și canalul de desecare Hcn 22 la Sud. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenurilor identificate prin CF-ul mentionat mai sus din teren arabil în intravilan în zona dedicata serviciilor, cu mica producție nepoluanta și depozitare și o zona pentru locuinte cu functiuni complementare locuirii;
- definirea unei zone verzi care sa completeze rețeaua de spatii publice verzi a localitatii;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului prin corelarea indicilor P.O.T. și C.U.T;
- reglementarea regimul maxim de înălțime;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor din P.U.G. Ghiroda aflat în curs de elaborare, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicate serviciilor și locuintelor cu regim mic de înălțime, funcțiuni care vor fi separate printr-o perdea verde de protecție. Prin funcțiunile propuse în cadrul planului urbanistic zonal prezent aceste prevederi nu se modifică, fiind vorba despre servicii, mica producție nepoluanta, depozitare și zona de locuinte cu functiuni complementare.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Ghiroda, Certificatul de Urbanism nr. 923 din 20.10.2021, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z.**

## 3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda – in curs de elaborare;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului P.U.Z;

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>**

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

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

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă pentru servicii, mica producție nepoluanta, depozitare și zona de locuințe cu funcțiuni complementare**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul extins și extravilanul localității Giarmata-Vii;
- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## 4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 4.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone pentru servicii dar și de locuit, în contextual în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile în comparație cu cele din municipiul Timisoara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa 06 – STUDIU DE CVARTAL. Studiu de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul localității Giarmata-Vii.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării în proximitatea municipiul Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara – DN Centura Timisoara către Calea Lugojului sau spre Dumbravita cu acces către Timisoara prin Calea Sever Bocu.

### 4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de nord a localității Giarmata-Vii, în intravilan.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE 19 și drumul colector aprobat prin P.U.Z.-urile aprobate la vest de terenul propus pentru a fi reglementat, pe latura de vest a acestuia. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD - centura ocolitoare a municipiului Timișoara DNCT;
- la VEST – teren intravilan cu C.F. nr. 410930 cu destinația de teren pentru Complex Sportiv, parcela pentru drum cu C.F. nr. 410928 și parcele de locuințe individuale, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- la EST – teren intravilan aflat în proprietate privată, neactualizat în baza de date ANCPI, având nr. cadastral A168/1;
- la SUD - Hcn 22.

### 4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

### 4.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Zona studiată prin documentația de față este accesibilă într-un mod deficitar prin drumul de exploatare DE19 și drumul colector aprobat prin P.U.Z.-urile aprobate la vest de terenul studiat, pe latura de vest a acestuia.

### 4.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea conform P.U.G. Ghiroda in lucru –zonă servicii, zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime și perdea de protecție între cele două funcțiuni menționate anterior. Zona este preponderent definită de parcele destinate locuințelor individuale, cu funcțiuni complementare, parcele aflate în zona de extindere a vetrei vechi a satului Giarmata-Vii.

**C.F. 400457** comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, numar topografic **400457**, nr. cad. Vechi **A 23/1/1/1/a** în suprafață de **14.516 m<sup>2</sup>**, arabil în intravilan, proprietar – **S.C. DUDUMETAL S.R.L.**

**- S totală =1,45ha**

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin planuri urbanistice zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare, servicii și zone verzi. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor de exploatare existente și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren – cum sunt canalul de desecare Hcn 22, drumul având C.F. nr. 410928 de pe latura nord-vestică a terenului, drumul având C.F. nr. 410101 dinspre sud-est și drumul colector aferent centurii ocolitoare DNCT, conform plansei U01 – Situația existentă.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private, însă fondul construit este rarefiat, neomogen și incoerent.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din proximitatea terenului analizat în cadrul documentației de față este compus din locuințe individuale cu regim de înălțime variabil (P – P+1E+M) și acoperis de tip șarpantă.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Acestea sunt localizate în zona de sud, sud-vest a parcelei, fiind parte din vatra veche a satului Giarmata-Vii.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Arealul studiat are un caracter preponderent rezidențial, motiv pentru care prezența serviciilor necesare locuirii este relativ redusă. Cele mai apropiate funcțiuni comerciale sunt localizate în zona centrală a localității Giarmata-Vii - dar și de-a lungul Căii Lugojului, o arteră majoră de circulație care facilitează accesul cu automobilul individual, în detrimentul accesibilității pietonale, însă care sunt amplasate la aproximativ 4,5 km.

- Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că în prezent, terenul are regim de teren arabil în intravilan, nu există spații publice verzi amenajate iar zona din proximitate, deși reglementată, dezvoltarea infrastructurii verzi nu a fost încă realizată.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.

- Principalele disfuncționalități

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de servicii, mica producție nepoluantă, depozitare și zona de locuințe cu funcțiuni complementare;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- datorită fondului construit existent, care este rarefiat și neomogen, fezabilitatea implementării serviciilor și a dotărilor esențiale funcțiunii de locuire este redusă.

### 4.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la NORD de centura ocolitoare a municipiului Timișoara DNCT, la VEST de teren intravilan cu C.F. nr. 410930 cu destinația de teren pentru Complex Sportiv, parcela pentru drum cu C.F. nr. 410928 și parcele de locuințe individuale, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, la EST de teren intravilan aflat în proprietate privată, neactualizat în baza de date ANCP, având nr. cadastral A168/1 iar la SUD de canalul de desecare Hcn 22.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;

- Realizarea integrală a profilului de drum propus în PUZ aprobat la Vest – C.F. 410928 (12m), a prospectului stradal propus de sud-est – C.F. 410101 (12m) și a drumului colector aferent centurii municipiului Timișoara DNCT impun rezervarea unor suprafețe de teren pentru întregirea profilurilor tramei stradale inițiate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. Pe strada Teiului, în intravilanul loc. Giarmata Vii, la cca 300 m spre sud-vest fata de zona studiata, exista retele de apa si canal administrate de Aquatim S.A (conform AA nr. 50067/06.01.2022). În partea de Sud a terenului studiat exista canalul de desecare, Hcn 22.

### c) Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului de principiu eliberat de către DELGAZ GRID S.A, în zona supusă analizei compania nu deține rețele ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, conform planului anexat.

### d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul. Conform avizului din partea Enel Distribuție, obiectivul propus nu afectează instalațiile electrice din gestiunea UT Timis FL MM-JT Timisoara Municipal.

### e) Telefonizare

Conform avizului de principiu din partea Telekom Romania Communications S.A., în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Telekom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire și astfel, Telekom se declară de acord cu executia lucrarilor reglementate prin P.U.Z.-ul prezent.

### f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

## 4.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

#### • Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, multe dintre acestea având și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau pășuni. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor publice verzi.

#### • Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Canalul de desecare aflat în zona de studiu va fi menținut, fără devierea traseului, și integrat în cadrul unei infrastructuri continue și interconectate de spații verzi și coridoare ecologice.

#### • Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

#### • Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

#### • Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

## 4.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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 drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare, astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul în lucru a comunei Ghiroda și a planurilor urbanistice aprobate anterior P.U.Z.-ului în lucru;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
  - Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în intravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare funcțiunilor propuse;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului maxim de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

## 5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 5.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasarea unor servicii, depozitare, mica producție nepoluantă și locuințe cu funcțiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare în planșa "U01-Situația existentă" – doar în cazul în care avizele obținute din partea operatorilor indica existența unor rețele. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată.

### 5.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General în lucru al comunei Ghiroda, zona studiată este reglementată ca zonă pentru servicii, zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime și perdea verde de protecție între cele două funcțiuni.

### 5.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin prevederea de spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 5%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate – zone verzi de aliniament.

### 5.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentațiile de urbanism aprobate în

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



zonă. Se propune generarea unei rețele de străzi cu un prospect de 12m pentru drumul localizat la Est față de teren, profil de 12 m pentru drumurile transversale ce strabat terenul – continuarea drumului cu C.F. nr. 410928 din direcția nord-vest și continuarea drumului având C.F. 410101, din direcția sud-est. Latimea prospectului stradal aferent drumul colector al centurii DNCT este variabila, zona de teren necesara intregirii acestuia fiind stabilită în conformitate cu P.U.Z.-urile aprobate în vecinatate.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

### 5.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, mica producție nepoluanta, depozitare și zona de locuinte cu functiuni complementare, în intravilanul satului Giarmata-Vii;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasarii functiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- 2 parcela pentru spațiu verde cu suprafațe de 558 m<sup>2</sup>, respectiv 207 m<sup>2</sup> (parcelele 3 și 1);
- 9 parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unități locative / parcelă – cu suprafețe variind între 501 m<sup>2</sup> și 644 m<sup>2</sup>;
- 1 parcela dedicata pentru servicii, mica producție nepoluanta și depozitare, cu o suprafața de 5.026 m<sup>2</sup>.
- regim de înălțime redus, maxim P+1E+M pentru locuințe individuale (parcelele 4 - 12) și maxim D+P+2E pentru parcela de servicii, mica producție nepoluanta și depozitare;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.
- 

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<i>Locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă)</i>	-	-	5.140	35.41
<i>Servicii, mica productie nepoluanta si depozitare</i>	-	-	5.026	34.62
<i>Spații verzi</i>	-	-	765	5.27
<i>Drumuri propuse</i>	-	-	3.585	24.70
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>14.516</b>	<b>100</b>	<b>14.516</b>	<b>100</b>

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

#### **Servicii, mica producție nepoluanta și depozitare**

*P.O.T. maxim - 50%;*

*C.U.T. maxim – 1,50;*

*H.max. D+P+2E (H.max. cornișă – 12m, H.max. coamă – 15m).*

*Spațiu verde amenajat: minim 20% din suprafața parcelei.*

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

#### **Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă**

*P.O.T. maxim - 35%;*

*C.U.T. maxim – 1,05;*

*H.max. P+1E+M (H.max. cornișă – 8m, H.max. coamă – 10,5m).*

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela (minim 2 locuri/unitate locativă). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

## 5.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **14.516 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona servicii, mica producție nepoluanta, depozitare si zona locuințe cu funcțiuni complementare**, aflata în intravilanul extins al comunei Ghiroda, localitatea Giarmata Vii.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii, com. Ghiroda**, rețea existentă pe strada Teiului (Dn. 110 mm), aflata la cca 300 m la sud-vest de zona studiată.

Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească construcțiile propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se extindă pe o lungime de aprox. 300 m spre sud-vest (de-a lungul drumului aprobat prin PUZ anterior și DE 19) și să se branzeze la rețeaua de apă a localității de pe strada Teilor.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~270 m), se va amplasa în zona verde pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 11,25\ mc/zi = 0,13\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 14,62\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,21\ mc/h = 0,33\ l/s$$

$$Q_{Sursa} = Q_{S\ orar\ max} + Q_{IE} = 0,33 + 2,54\ l/s = 2,87\ l/s$$

Sursa de apă pentru **refacere rezerva de incendiu** pentru construcția destinată

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



activitatilor de servicii, mica productie nepoluanta si depozitare va fi gospodaria de apa, amplasata in zona verde, in partea sudica a incintei. Gospodaria de apa va fi formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc). Rezervorul de incendiu va fi alimentat printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apa propusa in PUZ.

Se propuse executarea unei rețele de incendiu, amplasata perimetral constructiei, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din teava din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 223 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

**Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ va asigura un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.**

- Canalizare menajera

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Giarmata Vii**, existenta in intravilan pe strada Teilor (PVC, D=300 mm) si aflata in administrarea AQUATIM S.A.

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul drumului aprobat prin PUZ anterior si DE 19, pe o lungime de cca 300 m, pana la strada Teilor, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existenta D=300 mm.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~282 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Fiecare parcela va avea racord menajer propriu la rețeaua de canalizare menajera propusa.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 11,25 \text{ mc/zi} = 0,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 14,62 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,21 \text{ mc/h} = 0,33 \text{ l/s}$$

**Extinderile de apa-canal se vor executa pe domeniul public si pe cheltuiala beneficiarului.**

- Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platformele betonate si drumurile proiectate sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~345 m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea si intretinerea spatiilor verzi.

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

$$Q_{PL} = 42,66 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 3.583 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 36 \text{ mc}$$

## BREVIAR DE CALCUL

### ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona să se amenajeze între anii 2022 - 2023.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **100 persoane** (65 locuitori și 35 angajați).

### 1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde:  $N_g (i)$  – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde:  $N (i)$  – număr de locuitori, estimat la **65**.

$q_{g1} + q_{p1}$  – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

$q_g$  – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

$q_p$  – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

$$\text{Necesarul de apă va fi: } N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 65 \times 120 = \mathbf{7,8 \text{ mc/zi}}$$

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea sursei pentru zona depozitare, servicii și mică producție nepoluantă:

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

- 20 l/om/zi pentru personalul TESA;

- 0,20 l/mp,zi pentru spalare/igienizare suprafețe.

- angajați: 30 persoane x 50 l/om,zi = 1500 l/zi : 1.000 = **1,50 mc/zi**

- personal TESA: 5 x 20 l/om/zi = 100 l/zi : 1.000 = **0,10 mc/zi**

- suprafețe spalare: 1600 mp/zi x 0,2 l/mp,zi = 320 l/zi : 1.000 = **0,32 mc/zi**

---

$$N = 1,50 + 0,10 + 0,32 = \mathbf{1,92 \text{ mc/zi}}$$

$$N_{\text{total}} = 7,8 \text{ mc/zi} + 1,92 \text{ mc/zi} = \mathbf{9,72 \text{ mc/zi}}$$

### 2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

unde:  $K_p = 1,007$  – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 9,72 = \mathbf{11,25 \text{ mc/zi} = 0,13 \text{ l/s}}$$

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

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

unde:  $K_{zi} = 1,30$  – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\text{ZI MAX}} = 1,30 \times 11,25 = \mathbf{14,62 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}}$$

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

$$Q_{S\text{ORAR MAX}} = k_0 \times Q_{S\text{ZI MAX}} / 24$$

unde:  $k_0 = 2,0$  – coeficient de neuniformitate debit orar maxim conform, S.R.1343/1-2006

$$Q_{S\text{ORAR MAX}} = 2,0 \times 14,62/24 = \mathbf{1,21 \text{ mc/h} = 0,33 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\text{ZI MED}} = \mathbf{11,25 \text{ mc/zi} = 0,13 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S\text{ZI MAX}} = \mathbf{14,62 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S\text{ORAR MAX}} = \mathbf{1,21 \text{ mc/h} = 0,33 \text{ l/s}}$$

**3.ÎNMAGAZINAREA** (pentru constructia destinata zonei de servicii, mica productie nepoluanta, depozitare)

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a incendiului este de 20 l/s, timp de 3 ore.

Debitul de apa necesar stingerii din interior a incendiului este de 2x2,1 l/s timp de 10 min.

Rezervor incendiu

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

$$Q_{ii} = 2 \times 2,10 \text{ l/s}$$

$$V_{inc1} = Q_{ii} \times T_{ii}$$

$$4,20 \text{ l/sec} \times 10 \text{ min} \times 60 = 2.520 \text{ l} = 2,52 \text{ mc}$$

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

$$Q_{ie} = 20 \text{ l/s}$$

$$V_{inc2} = Q_{ie} \times T_{ie}$$

$$20 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} \times 3600 = 216.000 \text{ l} = 216 \text{ mc}$$

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

$$\text{-hidranti interiori} = 2,52 \text{ mc}$$

$$\text{-hidranti exteriori} = 216 \text{ mc}$$

$$V_{\text{tot}} = 218,52 \text{ mc} \quad \sim \mathbf{220 \text{ mc}}$$

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

-rezervor hidranti:

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

## 4. DIMENSIONARE RETEA DE APA

Dimensionarea rețelei de distributie s-a făcut la debitul

$$Q_D = Q_{ORAR MAX} = \mathbf{0,33 \text{ l/s}}$$

$$Q_{RI} = \mathbf{2,54 \text{ l/s}}$$

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{ORAR MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{\text{sursa}} = \mathbf{0,33 + 2,54 = 2,87 \text{ l/s}}$$

## CANALIZARE MENAJERĂ

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

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 11,25 \text{ mc/zi} = 0,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 14,62 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,21 \text{ mc/h} = 0,33 \text{ l/s}$$

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe platformele betonate și drumurile proiectate sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~345 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-purată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea și întreținerea spațiilor verzi.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișurile construcțiilor se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafața totală a zonei studiate este de **14.516 mp**, respectiv 1,45 ha.

Suprafața de pe care se vor prelua apele de ploaie este:

Drumuri  $S = 3585 \text{ mp}$  coef. de scurgere  $\varnothing = 0,85$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 345/42 = 14 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$  minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 345 m

$l = 175 \text{ l/sxha}$  - pentru durata de 14 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,3585 \times 0,85 \times 175 \times 0,8 = 42,66 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}}/1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 42,66 \times 14 \times 60 \times 100/1.000 \sim 3.583 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 400/14 \times 42,66 \times 0,06 = 36 \text{ mc}$$

- Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

- Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

- Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă.

- Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

- Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice)

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

## 5.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor va presupune colectarea și depozitarea deșeurilor menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unui min de 5% din suprafața totală a parcelei pentru zone verzi; 20% zone verzi pe parcela de servicii rezultată. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren - arbori, pomi și plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană** –

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.



- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

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

### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

#### **a) Gradul în care planul creează 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 corespunzator pe parcele;
- Rezervarea suprafețelor pentru spații publice verzi, corelate cu funcțiunile rezidențiale și cele de dotări și servicii publice;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea P.U.Z. este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul localității Giarmata-Vii, creeând premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip sub-urban, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de servicii, mică producție nepoluantă și depozitare, cu un regim maxim de înălțime admis de D+P+2E și a unei zone pentru locuințe cu funcțiuni complementare, cu un regim maxim de înălțime de P+1E+M. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 14.516 m<sup>2</sup>.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

### **e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Giarmata-Vii și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanță cu specificul vegetației locale;

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

- Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată.

- Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala.

- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.
- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

### **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

### **b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord a localității Giarmata-Vii.

### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Avand in vedere că planul de față prevede extinderea zonei de locuințe și a celei pentru servicii, depozitare și mica producție nepoluanta, funcțiune definită prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

### **e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 14.516 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat în intravilanul localității Giarmata-Vii.

### **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe și servicii din comuna Ghiroda.

### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este în curs de edificare în partea de est, de vest și de sud fiind deja construite o serie de locuințe, la sud aflându-se de asemenea intravilanul vechi al localității Giarmata-Vii. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

### **(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

### **(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare și accesul la parcelă la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și dezvoltarea unei zone pentru servicii, depozitare și mica producție nepoluanta și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici pe fiecare parcelă de locuințe individuale rezultată, terenul va fi folosit în procent de 35% pentru construcții, minim 25% pentru circulații rutiere și pietonale și minim 40% din suprafață va fi amenajată ca spațiu verde iar pentru parcela dedicată serviciilor se va permite un procent de ocupare a terenului de maxim 50% iar minim 20% vor fi utilizați pentru amenajarea de zone verzi.

### **g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.**

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. DUDUMETAL S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
  - Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
  - Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
  - Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
  - Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
  - Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

### 5.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgire a profilurilor transversale - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

### 6. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la suplimentarea fondului de locuințe în această zonă a localității Giarmata-Vii și creșterea calității vieții în zona rezidențială propusă dar și rezervarea unei zone pentru servicii, depozitare și mica producție nepoluantă, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

### 7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, construirea de podete, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ.

De asemenea, se va asigura caracterul public al drumurilor propuse.

### 8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G în lucru Ghiroda, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Giarmata-Vii, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia