

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **Amenajare parcare privata, construire anexe si imprejmuire**

Amplasament  
**Jud. Timiș, Com Ghiroda**

Beneficiar  
**FLOREAN RODICA CAMELIA**

Faza  
**Plan Urbanistic Zonal**

Data  
**Iunie 2021**

**PROIECT NR. 236/2021**

## **FOAIE DE CAPĂT**

---

Numar proiect: **236/ 2021**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMENAJARE PARCARE PRIVATA,CONSTRUIRE ANEXE  
SI IMPREJMUIRE**

Beneficiar: **Florea Rodica Camelia**

Amplasament: **Jud. TIMIȘ, Com Ghiroda**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data: **martie 2021**

Proiectant general: **sc BDS STUDIO ARH. srl  
Jud. Timis, Comuna Sacalaz, nr. 598 / C  
Arh. Cosmin DUMITRAȘCU**

**PROIECT NR 236/2021**

# **FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI**

Proiectant general:

**S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.**  
**Timisoara, Com Sacalaz, nr 598/C**

Urbanism și coordonare:

**S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.**  
**Timisoara, Com Sacalaz, nr 598/C**

**Arh. Cosmin DUMITRAȘCU**

**Arh. Daniel GUTU**

Proiectant edilitare:

**S.C. ACSAL S.R.L.**  
**Timisoara, Str. Orsova, nr. 11, bl. 122, ap. 7**

Proiectant lucrari rutiere:

**S.C. PROTON CONSULT S.R.L.**  
**Timisoara, Str. Sorin Titel, nr. 1, ap. 5**

## PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI
4. BORDEROU
5. MEMORIU

## ANEXE

- 1 CERTIFICAT DE URBANISM nr. 501 din 28.05.2021  
C.F. nr. = 411035 ; nr.top.= 411035

## PIESE DESENATE

	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1 :10000
	PLAN DE SITUAȚIE	1 :1000
01A	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG EXISTENT	1 :20000
02A	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG PROPUȘ	1 :5000
03A	SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE	1 :2000
04A	STUDIUL CVARTAL	1 :2000
05A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1 :1000
06A	POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ	1 :1000
07A	CIRCULAȚIA TERENURILOR	1 :1000
08A	ECHIPAREA EDILITARĂ	1 :1000

## **1. Introducere**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
„Amenajare parcare private, construire anexe si  
imprejmuire”**

Jud. Timiș, Com Ghiroda  
Teren arabil extravilan

C.F. nr. = 411035 ; nr.top.= 411035

Nr. proiect: **236 / 2021**

Beneficiar: **FLOREAN RODICA CAMELIA**

Data elaborării: iunie 2021

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Documentația în fază de P.U.Z. : „ **Amenajare parcare private, construire anexe si imprejmuire”**, a fost întocmită la cererea beneficiarilor **FLOREAN RODICA CAMELIA** în conformitate cu contractul nr. 236 din 04.05.2021.

Obiectul studiului documentației de față îl constituie o parcela de teren având o suprafață totală de 10000 mp în extrasele de carte funciară și 10000 mp măsurăți pe teren. Parcela se află în proprietatea beneficiarilor **FLOREAN RODICA CAMELIA**

Documentația P.U.Z. este întocmită în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 501 din 28.05.2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA anexat pentru conformarea unei zone cu servicii pe terenul studiat și are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată și definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții.

Obiectul documentației este: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității, propunerea unei posibile parcare gândite în vederea dezvoltării zonei de comerț și servicii, toate acestea ținând cont de evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone.

Planul urbanistic zonal de față propune o dezvoltare a terenului în vederea construirii unei zone de servicii și dotări ce deserveșc funcțiunea principală de parcare, împreună cu dotările aferente și a fost întocmit pe baza ridicării topografice actualizate, propunerile subordonându-se Planului Urbanistic General al Comunei Ghiroda, existent și în curs de autorizare.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda, existent și în curs de autorizare
- Ridicarea topografică actualizată
- P.U.Z.-uri vecine aprobate

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr. 176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din Județul Timiș;
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Codul Civil.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Datorită calității cadrului natural existent și a poziției față de principala cale de acces - DJ 609D -, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una deosebit de favorabilă pentru tema propusă de beneficiari.

Pe terenurile din vecinătate nu sunt aprobate alte documentații de urbanism.

Prin această documentație de urbanism se propune dezvoltarea de zone pentru comerț și servicii

Prin P.U.G. al Comunei Ghiroda în tot acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unei zone de funcțiuni complementare (servicii și comerț), în cooperare cu zona de comerț și servicii a comunei Ghiroda

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenurile ce fac obiectul P.U.Z.-ului au o suprafață totală de 10000 mp în extrasele de carte funciară și sunt amplasate în extravilanul Comunei Ghiroda în partea de est a drumului de legatură – DJ 609D – dintre Orașul Timisoara și Aeroportul Internațional Traian Vuia

Acesta se învecinează cu:

- Vest – Teren arabil extravilan, nr. top. 402053(A 85/9)
- Nord – Drum de exploatare De 84 și Hcn 83
- Est – Teren arabil extravilan, nr. top. 408778(A85/12)
- Sud – Hcn 86 și Linia de cale ferată DF 163

Terenul este în totalitate neamenajat. Nu există plantații, înalte sau joase, fiind utilizate preponderent pentru agricultură. Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

În zonă nu există factori de poluare de niciun fel.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu  $T_s=1,0s$  și  $K_s=0,16$  echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Comunei Ghiroda este poziționată în partea centrală a județului Timiș, la est de municipiul Timișoara.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru fiecare amplasament în parte.

Din punct de vedere morfologic, zona se încadrează în marea unitate geomorfologică Depresiunea Panonică, în zona cea mai depresionară a acesteia – Câmpia Tisei, unitatea Câmpia de Vest, subunitatea Câmpia Galatca – Bega, cu energie de relief redusă, având panta generală sub 0,5%.

Alcătuirea litologică menționează o mare eterogenitate de roci eruptive, metamorfice și sedimentare. Zona de câmpie, reprezentând fundul colmatat al lacului Panonic este formată dintr-o succesiune de straturi aluviale - argile, maline, lehnuri, nisipuri și pietrișuri dispuse pe un fundament eruptiv - cristalin.

Vegetația dominantă pe teritoriul comunei este cea ierboasă. Zonele cu arbori și arbuști sunt puține. Fauna caracteristică este cea de stepă reprezentată de rozatoare ca: popândaul, hârciogul, soarecele de câmp, cârțița. Păsările întâlnite sunt: vrabia, pitpalacul, graurul, cioara de semănături, uliul găinilor, coșofana. Fauna cinegetică reprezentată de: iepuri, fazani, găște și rațe sălbatice, câprioarele și mistreții.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona "D" (construcții de medie importanță) având  $K_s=0,16$  și  $T_c=1,00$  sec.

Adâncimea maximă de îngheț (conform STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Nivelul apelor subterane suferă fluctuații sezoniere, în funcție de regimul pluviometric.

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului 8,8gr C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă 25 zile/an

Vântul:

- direcții predominante: N-S 16 % E-V 13 %

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Comunei Ghiroda are în componență doua localitati, Ghiroda si Giarmata Vii, având rolul de reședință de comună. Distanța Ghiroda si Giarmata Vii este de 3,60 km, legătura fiind asigurată partial prin drumul județean DJ 609D Legătura cu comunele și localitățile învecinate este asigurată pe cale rutieră.

Drumul de acces pe terenul studiat este drumul european DJ 609 D având un profil stradal actual de 27,00m. La nord si vest terenul se învecineaza cu drumuri de exploatare De 84.

Se propune intr-o **prima etapa**, accesarea locatiei prin intermediul drumului de exploatare din vecinatatea Nordica( De84) care are acces direct in DJ 609D, pentru aceasta etapa se propune un profil stradal de 12 m. Drumul propus in aceasta etapa are un caracter temporar.

In **etapa 2**, in urma aprobarii PUG nou Ghiroda si schimbarii categoriei drumului DJ 609 D in drum express, se propune schimbarea accesului din prima etapa prin intermediul drumului colector din sudul amplasamentului. Drumul colector propus corespunde drumului propus prin Puz-ul aprobat nr.84/2010 aflat in vecinatatea estica, printr-o extindere al acestuia si o subtraversare a Centurii Timisoara va face posibil accesul in zona studiata

Prin actuala documentație P.U.Z. se vor asigura suprafețele de teren necesare dezvoltării rețelei de drumuri.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul care urmează a fi amenajat este liber de construcții și neamenajat.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona din care face parte parcela analizata în P.U.Z. **nu este echipată edilitar cu rețele**, nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități.

### **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Zona studiată nu este echipată cu rețele de alimentare cu apă sau canalizare, dar fiind în imediata vecinatate a intravilanului existent al localitatii Ghiroda, poate fi echipată cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente.

### **Gaze naturale**

Zona studiată nu este echipată cu rețele de alimentare cu apă sau canalizare, dar fiind în imediata vecinatate a intravilanului existent al localitatii Ghiroda poate fi echipată cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente.

### **Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Zona studiată nu este echipată cu rețele de alimentare cu apă sau canalizare, dar fiind în imediata vecinatate a intravilanului existent al Comunei Ghiroda poate fi echipată cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosință în principal agricolă.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenurilor studiate cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare nepoluante, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente. Ținând cont de poziția terenurilor, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.



### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Propunerile enunțate în P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 501 din 28.05.2021 anexat și stau la baza obținerii viitoarelor autorizații de construire din zonă.

Construirea pe lotul rezultat se va face numai în baza autorizației de construire aprobate conform legislației în vigoare.

#### **3.1. ÎNCADRAREA ÎN PROPUNERILE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA**

La elaborarea prezentei documentații PUZ s-a ținut cont de reglementările cuprinse în următoarele documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General al Comunei Ghiroda, existent și în curs de autorizare;
- Ridicarea topografică pentru zona studiată;

Conform prevederilor P.U.G. Comunei Ghiroda și conform posibilităților de dezvoltare ale comunei, în această zonă este reglementată dezvoltarea funcțiunii de servicii și comerț. Pe terenurile în suprafață totală de 10 000 mp, luate în studiu în acest P.U.Z., se propune realizarea unei parcuri private și anexe care să deservească buna funcționare a parcurii și realizarea unei rețele stradale care să le deservească.

#### **3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE**

##### **3.2.1. PROBLEME DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ**

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea unei zone de servicii – parcuri private, dotări anexe parcurii și o zonă verde amenajată.

Procentul de ocupare al terenului:

- pentru zona de parcare și anexe va fi de :
  - POT max. 40%, CUT max 0,80 pentru clădiri având un regim maxim de înălțime de P

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit
- baza de date acumulată până la momentul predării documentației
- traseul utilităților în zonă
- situația juridică a terenului
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității

Drumurile propuse urmăresc să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera.

Proprietarii de terenuri vor trebui să cedeze domeniului public anumite suprafețe de teren pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică și anume pentru căile de circulație.

## **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Lotul rezultat beneficiază de o orientare nord-sud

## **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de parcare și anexe va fi de maximum P. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi: H cornișă maxim pentru P: 5,00m.

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere de 3,00m față de limita de proprietate.

## **AMPLASAREA FAȚĂ DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA SNCFR:**

- În conformitate cu O.U.G. nr. 83/2016, de modificare și completare a O.U.G nr. 12/1998, se atrage atenția că în limita a 20,00m de o parte și de alta față de axul liniei CF publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare. S.N.C.F, "C.F.R" S.A, poate iniția în caz de nevoie exproprieri pentru cauza de utilitate publică în condițiile legii.
- Beneficiarul va permite accesul, ori de câte ori este nevoie, pentru lucrări de întreținere și intervenție la instalațiile aeriene T.T.R.
- Se interzice efectuarea oricărui lucru, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
- S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a cailor ferate (fasie de 100m la stânga și la dreapta cailor ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.
- Se interzice utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- În vederea obținerii Autorizației de construcție pentru construcțiile amplasate în zona de protecție feroviară, se va solicita acordul M.T și avizul C.F.R, în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T 158/1996
- În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor și al Regiei Autonome – "Societatea Națională a cailor Ferate Române":
  - Lucrări de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare
- În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
  - Amplasarea oricărui construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
  - Efectuarea oricărui lucru care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane
  - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

### **3.2.1. PROPUNERI DE REZOLVARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN ZONĂ**

Sistarea tuturor operațiilor de dezmembrare până la asigurarea condițiilor juridice de rezervare a terenurilor necesare pentru trasarea circulațiilor din zonă.

### **3.2.2. REGIMUL JURIDIC**

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor nou propuse.

### **3.2.3. REGIMUL ECONOMIC**

Parcela în suprafață totală de 10 000 mp în extrasul de carte funciara nu se va parcela în vederea realizării parcarii private

### **3.2.4. REGIMUL TEHNIC**

#### **3.2.4.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

**Accesul pe teren** se realizează din drumul de exploatare De 84. Acesta va avea un carosabil de 12,00m lățime (cu o bandă pe sens), mărginit de un drum de exploatare având o lățime de 4,00m, un drum colector bidirecțional având o lățime de 6,00m, o zonă verde de 1,50m și trotuar, având o lățime de 1,50m. Intersecția drumului județean cu drumul colector va fi amenajată în forma de T, se va respecta limita de protecție față de drumul Județean

Pentru **deservirea rutiera din incintă**, se propune amenajarea unei străzi colectoare perpendiculară cu drumul de exploatare De 84

Această stradă propusă va avea două benzi de 3,50 m cu sens unic.

**Proiectele stradale** proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998). În incinte se vor prevedea alei carosabile și parcaje.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. La realizarea intersecțiilor și acceselor pe loturi s-a ținut cont de razele de racordare între străzi.

#### **3.2.4.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Terenul nu beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie.

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Lucrări necesare:

1. Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune existentă; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;

2. Realizarea bransamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

### **ALIMENTAREA CU APĂ**

Suprafața totală a zonei studiate este de 10 000 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al localității Ghiroda

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat al localității Ghiroda rețea existentă în intravilanul comunei și administrată de AQUATIM S.A (Dn. 110 mm).

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-

HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~520 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strada proiectata in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul DJ609D pana in intravilanul comunei ( $L_{ext} \sim 520$  m) si se va racorda la retea de apa existenta.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

$$Q_{UZI\ MED} = 16,67 \text{ mc/zi} = 0,19 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 21,67 \text{ mc/zi} = 0,25 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,80 \text{ mc/h} = 0,50 \text{ l/s}$$

### **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Fiecare constructie va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră.

### **CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE**

#### **Canalizare menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul extins al localitatii Ghiroda 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 localitati Ghiroda din intravilanul orasului si aflata in administrarea AQUATIM S.A. (PVC-KG, D=250 mm)

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 84 pe o lungime de cca 350 m pana in intravilanul orasului, unde se va racorda la retea de canalizare existenta.

Conducta de canalizare propusa (L~ 520 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strada nou-creata si se va poza ingropat. Pe retea de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 16,67 \text{ mc/zi} = 0,19 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 21,67 \text{ mc/zi} = 0,25 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,80 \text{ mc/h} = 0,50 \text{ l/s}$$

**Extinderea retelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.**

**Se va obtine de la ANIF acceptul de traversare cu podet a canalului Hcn 87,83.**

#### **Canalizare pluvială**

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~522 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde a PUZ). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea spatiilor verzi.

In vecinatatea PUZ exista canale de desecare care vor prelua debitul de apa pluviala colectat din zona studiata printr-o gura de descarcare pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata

$$Q_{PL} = 220,82 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 22.523 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 155 \text{ mc}$$

### **3.2.4.3. PROTECȚIA MEDIULUI**

**Se va urmări reabilitarea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:**

- spații verzi în zonele neamenajate;
- rețelele de canalizare a apelor menajere vor fi executate la standarde ridicate de calitate, adoptându-se tehnologii adecvate pentru a se evita scurgeri ce pot contamina terenul ;
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face **strict în conformitate cu legislația în vigoare.**

**Rețelele de alimentare cu energie electrică 20kV, cât și cele de distribuție de joasă tensiune 0,4kV se vor executa cu cabluri supraterane. Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcărilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentați prin cabluri supraterane.**

Fiecare construcție indiferent de funcțiune va fi dotată cu **sistem propriu de încălzire.**

**CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004**

**Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

*a) gradul în care planul sau programul 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*

Prin PUZ se propune, pe amplasamentul studiat, dezvoltarea unei zone rezidențiale, păstrându-se caracterul întregii zone, locuire și funcțiuni complementare locuirii. În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către Retim.

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

În propunerea de dezvoltare a sistemului de circulație, în scopul densificării și permeabilizării cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a ținut cont de prevederile PUG dar și a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat parțial zone aflate în vecinătate.

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Ghironda iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de locuire dezvoltată în zona.

*c1. Protecția calității apelor*

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoria pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

*c2. Protecția aerului*

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

### *c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor*

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru zona de locuinte propusă este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

### *c4. Protectia impotriva radiatiilor*

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

### *c5. Protectia solului si subsolului*

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

### *c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Functionarea lucrarilor propuse a se executa nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

### *c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public*

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a Com Ghiroda. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

### *c8. Gospodarirea deseurilor*

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim.

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarire speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a comunei Sin andrei si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

### *c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la

sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

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

Prin prezentul PUZ se propune transformarea amplasamentului dintr-un mediu natural intr-unul antropic.

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi de aliniament dar si in interiorul parcelelor intr-o proportie semnificativa.

In zona rezidentiala, pe fiecare parcela, se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 40% din suprafata parcelelor. Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

*e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)*

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

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

*a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor*

Prin transformarea sa in mediul antropic (teren constructibil) flora si fauna vor suferi eventuale diminuari in timpul realizarii lucrarilor.

Ulterior, prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

*b) natura cumulativa a efectelor* nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor* nu e cazul

*d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

*e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)* nu e cazul

*f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Ghiroda) si legislatia specifica de urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,20.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international* nu e cazul

### 3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de servicii și comerț dezvoltată în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație.

**Dimensiunile planimetrice** și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de constructibilitate, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare.

CIRCULAȚIA TERENURILOR							
Nr. top. parcelă existentă	Suprafața teren studiat	Suprafața de re parcelat		Suprafața ce trece în domeniul public		POT max admis*	CUT max admis*
	mp	mp	%	mp	%		
411035	10000,00	9504,00	95,04	496,00	4,96	40%	0,80

SUPRAFEȚE PE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELĂ	10 000	100	10 000	100
PARCARE ȘI ANEXE	0.00	0.00	7 796,13	77,96
STRĂZI, ACCESE	0.00	0.00	496,00	4,96
ZONĂ VERDE	0.00	0.00	1 707,87	17,08
TEREN AGRICOL	10 000	100	0.00	0.00

#### **Obiective:**

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

**Sistematizarea** pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 5% din suprafața totală a terenului.

#### **Indici urbanistici**

**P.O.T. - max. 40%      C.U.T. - max. 0,80**

- pentru zona de parcare și anexe va fi de :
  - POT max. 40%, CUT max 0,80 pentru clădiri având un regim maxim de înălțime de P

#### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de parcare și anexe va fi de maximum P. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi: H cornișă maxim pentru P: 5,00m.



#### **4. Concluzii**

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul localității Ghiroda, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

ÎNTOCMIT:  
Arh. Cosmin DUMITRAȘCU