

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- PARCELELE 400452,
400453, 400458, 400462 SI 401318

- **Amplasament.**

Terenul studiat se găsește poziționat în extravilanul comunei Ghiroda, județul Timiș, în partea de nord a acesteia și este identificat prin:

- o CF. Nr. 400452, Nr.cadastral: 400452 Steren = 3.000 mp.
- o CF. Nr. 400453, Nr.cadastral: 400453 Steren = 3.000 mp.
- o CF. Nr. 400458, Nr.cadastral: 400458 Steren = 3.000 mp.
- o CF. Nr. 400462, Nr.cadastral: 400462 Steren = 3.000 mp.
- o CF. Nr. 401318, Nr.cadastral: 401318 Steren = 3.000 mp

Total 15.000 mp

Categoria de folosință a terenului este arabil și este situat în extravilan.

Pe amplasament nu există construcții.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiari**

Beneficiarii documentației P.U.Z. sunt:

- o INVEST RIGOLETTO S.R.L.;
- o IUZZOLINI Alfredo;

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism, rețele electrice și edilitare, precum și documentația de mediu și sănătate publică.

- **Subproiectanți, colaboratori**

Conform colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o PATH'S ROUTE S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- o DROMCONS S.R.L. Arad – consultant gospodărirea apelor.

- **Data elaborării.**

Aprilie 2026.

1.2. OBIECTUL PUZ

- **Solicitări ale temei program.**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE– PARCELELE 400452, 400453, 400458, 400462 ȘI 401318 compus din doua subzone funcționale de locuințe individuale (cu maxim două unități locative/imobil) respectiv locuințe colective și servicii.

Caracteristici ale terenului studiat:

- o se constituie din teren arabil situat in extravilanul comunei Ghiroda;
- o se situează la 350 m de limita intravilanului localității Giarmata Vii;
- o se situează la 1865 m de limita intravilanului localității Ghiroda;
- o se situează la 15 m de limita intravilanului extins al localității Ghiroda;
- o se situează la 360 m de limita teritoriului administrativ municipiului Timișoara;
- o se situează la 2340 m de zona centrală a localității Ghiroda;
- o se situează la 3100 m de Aeroportul internațional „Traian Vuia”.
- o se situează la 1630 m de Varianta Ocolitoare Timișoara Nord”.

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

Prin contextul urbanistic terenul studiat nu este reglementat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Ghiroda, însă este definit prin PUZ-UL DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- o la NORD - drum de exploatare DE 103;
 - 30 m între PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 401177 avizat (nr. CJT 46/2022) și limita de proprietate;
 - 315 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;
 - 350 m între limita intravilanului localității Giarmata Vii și limita de proprietate;
- o la EST - teren agricol privat in extravilan – A120/1/16;
 - 15 m între PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcela A120/1/17” avizat (nr. CJT 32/2016) și limita de proprietate;
 - 1630 m între Varianta Ocolitoare Timișoara Nord și limita de proprietate;
 - 650 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;

- o la SUD - drumurile de exploatare DE 122, DE 123 si canalul desecare HCn 121;
 - 1550 m între DN6 – calea Lugojului și limita de proprietate;
 - 2180 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;
- o la VEST - teren agricol privat in extravilan – A120/1/10.
 - 100 m între PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcelele A120/1/1, A120/1/2, A120/1/3” avizat (nr. CJT 195/2007) și limita de proprietate;
 - 330 m între calea Timișoarei și limita de proprietate;
 - 360 m între limita teritoriului administrativ municipalului Timișoara și limita de proprietate;
 - 360 m între Pădurea Verde și limita de proprietate;
 - 2770 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort si riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Analizând terenul studiat din planșa U01 – Situația existentă, în relație cu zonele vecine, rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat este definit prin reglementările P.U.Z.-ului DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare iar în prezent terenul studiat se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții;
- o zona 1 de vecinătate este definită parțial prin reglementările P.U.Z.-ului DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții și parțial este reglementată ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care nu sunt edificate construcții prin PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 401177 avizat (nr. CJT 46/2022);
- o zona 2 de vecinătate este definită parțial prin reglementările P.U.Z.-ului DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții și parțial este reglementată ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care nu sunt edificate construcții prin PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcela A120/1/17” avizat (nr. CJT 32/2016);
- o zona 3 de vecinătate este definită parțial prin reglementările P.U.Z.-ului DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții
- o zona 4 de vecinătate este definită parțial prin reglementările P.U.Z.-ului DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții și parțial este reglementată ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe care nu sunt edificate construcții prin PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcelele A120/1/1, A120/1/2, A120/1/3” avizat (nr. CJT 195/2007);

- o De remarcat că în zonele de vecinătate va începe un proces de restructurare, existând suprafețe de teren neconstruit, care odată amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit.

În concluzie, obiectul lucrării este reglementarea urbanistică pentru extinderea zonei de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și locuințe colective cu servicii prin PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELELE 400452, 400453, 400458, 400462 ȘI 401318.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o P.U.Z. DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA – în curs de actualizare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL – GIARMATA VII - în vigoare;
- o PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 401177 avizat (nr. CJT 46/2022) ;
- o PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcela A120/1/17” avizat (nr. CJT 32/2016);
- o PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcelele A120/1/1, A120/1/2, A120/1/3” avizat (nr. CJT 195/2007);

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- o Studiu topometric;
- o Studiu pedologic;
- o Studiu arheologic;

- **Date statistice**

- o P.U.Z. DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA – în curs de actualizare;
- o Planul URBANISTIC GENERAL – GIARMATA VII - în vigoare;

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- o P.U.Z. DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA – în curs de actualizare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL – GIARMATA VII - în vigoare;
- o PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 401177 avizat (nr. CJT 46/2022) ;
- o PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcela A120/1/17” avizat (nr. CJT 32/2016);
- o PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- parcelele A120/1/1, A120/1/2, A120/1/3” avizat (nr. CJT 195/2007);

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei.**

Terenul studiat și zonele de vecinătate se constituie în totalitate în teren neconstruit.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa consolidării zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și s-a considerat că terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

- **Potențial de dezvoltare.**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic a localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă dominată de locuințe cu funcțiuni complementare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității.**

Terenul studiat se găsește la 1865 m de limita intravilanului localității Ghiroda (în partea de nord), la 350 de limita intravilanului localității Giarmata Vii (în partea de sud) și la 1650 de limita intravilanului localității Timișoara (în partea de est), într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și locuințe colective cu servicii și este identificat prin:

o CF. Nr. 400452, Nr.cadastral: 400452	Steren = 3.000 mp.
o CF. Nr. 400453, Nr.cadastral: 400453	Steren = 3.000 mp.
o CF. Nr. 400458, Nr.cadastral: 400458	Steren = 3.000 mp.
o CF. Nr. 400462, Nr.cadastral: 400462	Steren = 3.000 mp.
o <u>CF. Nr. 401318, Nr.cadastral: 401318</u>	<u>Steren = 3.000 mp</u>
Total	15.000 mp

Terenul este proprietatea lui:

- o INVEST RIGOLETTO S.R.L.;
- o IUZZOLINI Alfredo;

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

Terenul studiat este greu accesibil traficului urban datorită prospectului necorespunzător al drumurilor de exploatare De 103, De 122 și De 123 adiacente terenului studiat.

Dezvoltarea acestor străzi poate asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este amplasat pe teren relativ orizontal, pe culoarul râului Bega.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, terenul studiat se află în zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g=0.16g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{min}=-0.90\text{m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{conv}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

Pe terenul studiat intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe terenul studiat nu există construcții deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Terenul studiat are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) mai mică de 100 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este o zonă afectată de inundații conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Ghiroda.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Terenul studiat prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" anexa 6 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este afectat de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Circulația rutieră în zonă este definită de drumurile de exploatare DE 103, DE 122, DE 123 și de străzile noi propuse, corespunzând cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Ca urmare a dezvoltării comunei Ghiroda prin consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de străzi noi și asigurarea prospectului corespunzător pentru drumurile de exploatare DE 103, DE 122 și DE 123 conform PUZ-urilor din zona aprobate, astfel încât să permită extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă terenul studiat este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone agricole.

Construcțiile de pe terenul studiat și din zonele de vecinătate lipsesc cu desăvârșire.

- **Relaționări între funcțiuni.**

În prezent între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe cu funcțiuni complementare prevăzute în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA (în curs de actualizare), P.U.Z. DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA și PUZ – urile avizate în zonă și funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

În prezent se poate constata că în zona studiată există sporadic fond construit.

În prezent se poate constata că pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul studiat nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

În zonele de vecinătate sunt edificate construcții durabile sau semidurabile într-o stare bună sau satisfăcătoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de dotări constituite din instituții publice și servicii la parterul locuințelor colective.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

Prezența spațiilor verzi pe terenul studiat poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a terenului studiat prin prezentul PUZ, ca imobil independent pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața imobilelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul imobilelor;
- o minim 15% din suprafața imobilelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul imobilelor de locuințe colective cu servicii la parter.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul imobilelor pentru drumuri.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (bănci) si locuri de joacă pentru copii.

- **Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine.**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Principalele disfuncționalități.**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare terenului studiat.
- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei.
- o Terenul studiat se găsește în zona de siguranță a LEA 220kV;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- **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 - după caz).**

Terenul studiat nu este echipat edilitar corespunzător, nefiind asigurat cu energie electrica, apa potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele de utilități necesare funcționării se află în zonă, în partea de nord la o distanță de aproximativ 350 m.

- **Principale disfuncționalități.**

Terenul studiat nu este asigurat cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în zonă, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar, conform planului de acțiune anexat

Conform avizului deținătorilor de rețele electrice pe terenul studiat există rețea de energie electrică aeriana LEA 220 kV.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului 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.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural - cadrul construit.**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece în prezent pe terenul studiat nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, terenul studiat se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice.**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Așa cum s-a precizat anterior riscuri pentru zona studiată prezintă:

- vecinătatea cu drumurile de exploatare DE 103, DE 122 și DE 123;
- rețeaua de energie electrică aeriană LEA 220 kV existentă pe teren;

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.**

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Deoarece întreaga zonă de nord a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru locuințe cu funcțiuni complementare intercalate cu instituții publice și servicii.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

- **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Considerăm că amplasarea zonei de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și locuințe colective cu servicii este oportună fiind o situație de normalitate, cât și una de necesitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din terenul studiat, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include terenul studiat în circuitul zonelor de locuințe cu funcțiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Ghiroda și nu există prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA, dar există prevederi impuse prin P.U.Z. DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA ȘI alte studii urbanistice efectuate în zonă, precizate în lista studiilor și proiectelor elaborate anterior din capitolul 1.3., astfel:

- o prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 103 de la 4 m la 16 m;
- o prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 122 și DE 123 de la 4 m la 16 m;
- o prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- o dezvoltarea rețelelor de utilități.

Prin consolidarea funcțiunii în zona studiată, se prevede amplificarea colaborării cu celelalte zone din localitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- **Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.**

Intervențiile pe terenul studiat vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt, se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor de protecție plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea**

stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc).

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă, astfel:

- o Mărirea profilului drumului de exploatare DE 103 de la 4 m la 16 m - compus din: trotuar 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zonă verde 1,5 m, pistă biciclete 1,5m si trotuar 1,5 m;
- o Mărirea profilului drumului de exploatare DE 122 și DE 123 de la 4 m la 16 m - compus din: trotuar 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zonă verde 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m si trotuar 1,5 m;
- o Prevederea drumului nou cu profil de 12 m compus din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m si trotuar 1,50 m.
- o Prevederea unui podeț care va permite traversarea canalului de desecare HCn 121 pentru a fi asigurată continuitatea drumurilor propuse si pentru asigurarea accesului pe imobilele propuse prin PUZ.
- **Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare – garare etc).**

Prin prezentul PUZ nu se propune reorganizarea circulației feroviare sau devierea acesteia.

- **Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc).**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc).**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați).**

Pe terenul studiat sunt propuse trotuare și piste pentru bicicliști.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonele funcționale propuse pe terenul studiat (UTR-Zr) sunt:

- o locuințe colective și servicii – Subzona LCS: 0,1774 ha (11,83%)
- o locuințe individuale - Subzona LI:0,8401 ha (56,01%);
- o spații verzi amenajate – Subzona ZV: 0,1964 (13,09%);
- o drumuri, alei și parcaje – Subzona CC:0,2861 (19,07%).

Procent de ocupare a terenului (POT)

- o maxim 35% pentru subzona LI - locuințe individuale;
- o maxim 40% pentru subzona LCS - locuințe colective și servicii.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- o maxim 1,05 pentru subzona LI - locuințe individuale;
- o maxim 1,60 pentru subzona LCS - locuințe colective și servicii;

Regim de înălțime:

- o maxim P+1E+1Er/M pentru subzona LI - locuințe individuale;
- o maxim P+2E+1Er/M pentru subzona LCS - locuințe colective.

Înălțime maximă:

- o H cornișă = 9,0 m, H coamă = 12,0 m pentru subzona LI - locuințe individuale;
- o H cornișă = 13,0 m, H coamă = 16,0 m pentru subzona LCS - locuințe colective;

Suprafața teren: 15.000 mp.

Alinierea construcțiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la stradă (aliniament obligatoriu);
- o minim 10 metri de la limita de proprietate posterioară a imobilului.

Tipul de acoperire:

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 20° și maxim 40°.

Capacități:

- o 14 imobile din care 13 imobile pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative și un imobil pentru locuințe colective și servicii;
- o maxim 26 de unități locative în zona de locuințe individuale;
- o maxim 8 unități locative și 2 spații comerciale în zona de locuințe colective și servicii;
- o 102 locuitori și 4 angajați;
- o 1,5 locuri de parcare / unitate locativă în zona de locuințe individuale și colective;

Numărul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzător activității desfășurate.

Repartizarea suprafețelor din planșa de mobilare rezultate în funcție de POT maxim propus:

- o 2940 mp – construcții locuințe;
 - o 709 mp – locuințe colective și servicii;
 - o 1964 mp – spații verzi amenajate;
 - o 6526 mp – grădini;
 - o 2861 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
- 15000 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII UTILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă a localității Ghiroda, aflată în zonă.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși în zonă studiată.

Alimentarea cu apă

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a terenului studiat se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în zona, administrată de către AQUATIM SA Timișoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă locuințe cu funcțiuni complementare în extravilanul comunei Ghiroda, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 26 locuințe individuale x 3 persoane/clădire
 - o 1 clădire cu 8 unități locative X 3 locuitori și 2 unități servicii X 2 angajați în zona locuințe colective cu servicii
-
- = 102 locuitori și 4 angajați

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o $Q_{S\ ZI\ MED} = 23,34\ mc/zi = 0,270\ l/s$
- o $Q_{S\ ZI\ MAX} = 30,34\ mc/zi = 0,351\ l/s$
- o $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,65\ mc/h = 0,737\ l/s$

Pentru imobilele propuse în "PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125x6 mm în lungime de 570 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125x6 mm, în lungime de 260 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-au prevăzut 2 hidranți supraterani de incendiu exterior și 2 vane îngropate de concesiune (conform planului de situație).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Rețeaua de apă potabilă și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Ghiroda aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Giarmata Vii, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

Ape uzate menajere

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Giarmata Vii, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0*Q_{ZIMED}=1,0*23,34 \text{ mc/zi}=23,34 \text{ mc/zi}=0,270 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0*Q_{ZIMAX}=1,0*30,34 \text{ mc/zi}=30,34 \text{ mc/zi}=0,351 \text{ l/s}$$

$$Q_{U0MAX}=1,0*Q_{0MAX}=1,0*2,65 \text{ mc/h}=2,65 \text{ mc/h}=0,737 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la imobilele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN8 DN315x7.7 mm, în lungime de 350 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN8 DN315x7.7 mm, în lungime de 260 m.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 10 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este în funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4, $D_{ext} = 300\text{mm}$. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Ghiroda aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate

detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajeră se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

Ape pluviale

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate individual în bazine de retenție aferente fiecărui imobil. Preaplînul din bazinele de retenție va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială stradală.

Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate).

Apele pluviale din rețeaua canalizare pluvială stradală vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție.

Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de vărsare prevăzute cu vana de închidere îngropată, în canalul de desecare ANIF HCn 121 în condițiile impuse de HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

Pe terenul studiat s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN8 DN 250x6.2 mm.

Debitul de apă meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_p = m \cdot S \cdot \varphi \cdot i$$

unde: S = 1,5000 ha - suprafața terenului studiat din care:

- drum asfalt-trotuare 0,2861 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spații verzi publice și grădini 0,8490 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- construcții 0,3649 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Frecvența ploii de calcul s-a considerat 1/2.

m = 0,80 la t < 40 minute; m = 0,90 la t > 40 minute.

i = 175 l/sec (Conform STAS 9470-73 zona 13 f 1/2);

$$\varphi = \frac{0,2861 \cdot 0,85 + 0,8490 \cdot 0,10 + 0,3649 \cdot 0,90}{1,5000} = 0,4377;$$

$$Q_p = m \cdot S \cdot \varphi \cdot i = 0,8 \cdot 1,5000 \cdot 0,4377 \cdot 175 = 91,916 \text{ l/s}$$

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 35 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe platformele rutiere și parcaje de incintă.

Timpul de ploaie va fi : $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58 \text{ min.}$

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 105 mc.

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_p^2}{t_c} \times Q_p \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{12,58} \times 91,91 \times 0,06 = 87,67 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: H = 4,2 m, L = 5 m, B = 5 m.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 15.000 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2861 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1\,439\,655 \text{ l/an} = 1\,439,655 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 8490 \text{ mp spații verzi} \times 0,10 = 502\,608 \text{ l/an} = 502,608 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 3649 \text{ mp construcții} \times 0,90 = 1\,944\,187 \text{ l/an} = 1\,944,187 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: 3 886,450 l/an ~ 3 886,450 mc/an

Cantitatea de ape meteorice căzută într-un an pe suprafața de 15.000 mp, calculată în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fără să considerăm că terenul este urbanizat, este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 15\,000 \text{ mp}/1000 = 8\,880,0 \text{ mc/an.}$$

Rețeaua de canalizare ape uzate respectiv de ape pluviale și branșamentele la aceste rețele se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată în zonă, prin extinderea rețelei.

Pentru imobilele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de joasă tensiune a localității, prin intermediul unui conductor din aluminiu având o secțiune nominală 3 x 120 + 70 mm².

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform Planului de acțiune anexat.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă.

Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Ghiroda aferente acestor lucrări.

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid, în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaze naturale, alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității, aflată în vecinătate.

Pentru imobilele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90 în lungime de 350 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu gaze naturale prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN90, în lungime de 260 m.

Rețeaua de gaze naturale și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Ghiroda aferente acestor lucrări.

- **Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

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

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

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

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici

necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Cutremure de pământ

Nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

Inundații

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente în zona.

Alunecări de teren

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul studiat, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca terenuri agricole în apropierea localității Ghiroda.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru întreaga zonă, cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a localității Ghiroda.

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcările propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale, vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor într-un bazin de retenție de unde vor fi deversate în canalul de desecare.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

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 Ghiroda și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Avându-se în vedere promovarea pe amplasament a unei zone pentru servicii se va avea în vedere gestionarea corespunzătoare a tuturor deșeurilor generate de activitățile care urmează a se desfășura. Se va avea în vedere încă din faza de proiectare modalitatea de gestionare a acestora prin crearea de spații speciale destinate gestionării corespunzătoare a acestora, cât și asigurarea eliminării sau valorificării corespunzătoare a acestora.

Deșeurile din construcții rezultate la faza de execuție și cele menajere și industriale rezultate la faza de exploatare vor fi colectate de firme specializate de salubritate a localității Ghiroda.

Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi etc;**

Propunerile din documentația de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren construibil.

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi;**

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a imobilului studiat prin prezentul PUZ, ca imobil independent pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 10% din suprafața imobilelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul imobilelor, procent impus prin avizul de oportunitate.
- o minim 15% din suprafața imobilelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul imobilelor de locuințe colective cu servicii la parter.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (bănci) și locuri de joacă pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul imobilelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;**

Nu exista există zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate.

Zonele verzi din incintă vor fi amenajate peisager cu pietriș sau piatră spartă și plantații de arbuști sau arbori scunzi ușor de întreținut, specifici regiunii. Irigarea zonelor verzi se va face utilizând apa pluvială filtrată, acumulată în bazinul de retenție, sau apă potabilă dacă bazinul de retenție este gol.

- **Valorificarea potențialului turistic si balnear – după caz;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;**

Pentru eliminarea disfuncționalităților cailor de comunicație, prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut dezvoltarea circulației auto prin lărgirea drumurilor de exploatare adiacente terenului studiat si realizarea drumurilor de acces și legătură.

Pentru eliminarea disfuncționalităților privind rețelele edilitare se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- o se va respecta culoarul de protecție de 55 m (27,5 m stânga-dreapta) si se vor executa lucrări de împământare si înlocuire izolatori în conformitate cu studiu de coexistenta
- o alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității Ghiroda, prin extinderea acesteia până la terenul studiat;
- o colectarea centralizată a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale și deversarea lor in canalul desecare HCn 121;

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- o investițiile de pe terenul propus sunt majore și se impune la această dată dezvoltarea rețelelor de apă potabilă și canalizare pentru zona studiată.
- o Primăria Ghiroda va întocmi formalitățile de acordare a unui număr de imobil investițiilor propuse;
- o cedarea terenurilor aferente cailor de circulație pentru constituirea domeniului public pentru străzile propuse prin prezentul PUZ conform planșa U04-Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Considerăm că intervențiile propuse de firma noastră sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GHIRODA in lucru si PUZ-UL DIRECTOR – EXTRAVILAN GHIRODA – PĂDUREA VERDE – INEL CENTURA.

- **Categoriile principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% respectiv 40% iar CUT maxim sa fie 1,05, respectiv 1,60. De asemenea, frontul la străzile noi propuse sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

- **Priorități de intervenție**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele imobile:

(UTR -Zr) - Zona rezidențială:

- (a) Imobilul 1 – Subzona LCS - locuințe colective și servicii;
- (b) Imobilele 7÷19 – Subzona LI - locuințe individuale;
- (c) Imobilele 3, 5 – Subzona ZV - spații verzi;
- (d) Imobilele 5, 6, 20 – Subzona CC - drumuri, alei, parcaje.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Ghiroda.

Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- **Terenul studiat se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de locuințe cu funcțiuni complementare;**
- **Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;**
- **Terenul studiat va fi sistematizat prin prevederea unor căi de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;**
- **Se va institui provizoriu o interdicție de construire împrejmuire pe imobilele 7 si 10 pe o zonă de 1,5 m de la limita din față a acestora pana la reglementarea drumului prin PUZ a terenului adiacent;**
- **După dezmembrare se vor ceda in domeniul public terenurile propuse circulațiilor.**
- **Pentru imobilele 1, 2, 3, 5, 9 si 14 se va realiza studiul de coexistenta cu operatorul liniei transport energie electrica de 220kV.**
- **Primăria Ghiroda va atribui numere pentru imobilele nou create;**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face în zone sigure, pe terenuri salubre care să îndeplinească normele de igienă referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Se asigură însorirea clădirilor destinate locuințelor pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă și se ține cont ca distanța dintre clădirile învecinate să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai mari clădiri.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru zonele de dezvoltare pentru locuințe unifamiliale, colective sau servicii vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare conform Ordinului 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igiena si sănătatea publica privind mediul de viață al populației, actualizat. În conformitate cu STRATEGIA DE GESTIONARE SI COLECTARE se presupune ca deșeurile menajere să fie colectate fracționat pe categorii de deșeuri iar pubelele să respecte forma recipientelor prevăzute în legislație cât și culorile aferente.

Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor se vor prevedea la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zonele rezidențiale este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate menajere), energie electrică și racordurile la aceste rețele, iluminat public și sistem rutier se vor realiza pe cheltuielile investitorului, conform planului de acțiune. Nu se vor genera costuri în sarcina Primăriei Ghiroda aferente acestei lucrări.

Întocmit,
arh. ENESCU Manuela

Verificat,
arh. HENT Sorin