

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Proiect nr. 40/2021

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
„Dezvoltare zona de locuinte”**

Nr. proiect : **40/2021**

Beneficiar : **PETLIC MARIA**

Proiectant : **S.C. ARHITECTIM S.R.L.**

Data elaborării : **Noiembrie 2021**

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



ARHITECTIM

## **1.2 OBIECTUL P.U.Z.**

S.C. ARHITECTIM S.R.L.

Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, județul Timiș

Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro

CUI 41583840; J35/3336/2019

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiu se afla in partea nord-estica a comunei Giroc, jud. Timis si reprezintă terenurile identificate prin CF 407731 Giroc, nr. Top A78/6/3/9 si CF 407373, nr. Top. A78/6/3/10 aflate în proprietatea lui Petlic Maria.

Pe acest teren la cererea beneficiarilor se intocmeste Planul Urbanistic Zonal si se propunere parcelarea terenurilor pentru locuinte si alte functiuni complementare.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- echiparea cu utilități.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Giroc nr. 935 din 20.10.2021 confirmă intențiile de dezvoltare a unei astfel de zone de locuinte cu functiuni complementare.

## **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.20002

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este completată cu :

- ridicarea topo realizată de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Nu este cazul.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale si functiuni complementare.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata este situata in partea nord-estica a comunei Giroc, in partea nord-vestica a localitatii Rudicica .

- **Date privind evolutia zonei**

In organizarea zonei studiate in cadrul P.U.Z. s-au avut in vedere propunerile de amenajare complexa a terenului, propuneri ce prevad:

- Construirea de locuinte, anexe si spatii alte servicii
- Se va dezvolta rețeaua rutiera astfel incat sa faciliteze accesul la fiecare parcela, pentru o mai buna desfasurare a activitatilor cotidiene. Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia, proprietatile si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din zona studiate.
- Se vor amenaja si zone cu parcuri
- Se vor amenaja locuri de joaca pentru copii, zona verde

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

S-a urmarit stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu avand in vedere propunerile de amenajare complexa a zonei studiate.

- **Potential de dezvoltare**

Tinand cont de proximitatea imediata a unor importante zone de locuinte si functiuni complementare, potentialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupata aproape in totalitate, existenta unor investitori concreti urmand sa permita sustinerea financiara a solutiilor.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei in intravilanul localitatii**

Amplasamentul propus se afla in extravilanul comunei Giroc, la N-V localitatii Rudicica si se invecineaza cu:

- la Nord-Vest - HC 80/1
- la Nord- Est - teren arabil extravilan – nr. top A78/6/3/8
- la Sud-Est - DE 78/6/10
- la Sud-Vest - teren arabil extravilan – nr. top A78/6/3/11

Suprafata supusa elaborarii P.U.Z, conform CF. este de 20 000 mp.

- **Relationarea zonei cu localitatea**

S-a urmarit stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu avand in vedere propunerile de amenajare complexa a zonei studiate.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand  $K_s = 0,16$  si  $T_c = 1,00$  sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata.

Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafoase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmatorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea redusa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.
- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuata rapid catre canale.
- Tinand cont de nivelul apelor freatice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protectia unor masuri speciale daca sunt depozitare , iar daca sunt subsoluri tehnice nu vor depasi adancimea de 0,80 m de la nivelul actual al terenului.
- In cazul in care la saptura pentru fundatiile locale se vor semnala umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural.

## 2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

In cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun urmatoarele solutii pentru organizarea circulatiei:

- Realizarea a doua drumuri majore din partea N-V si S-E, ce continua propunerile anterioare, ale zonelor invecinate
- Realizarea a altor trei drumuri principale in interiorul parcelelor studiate.

Realizarea si amenajarea acceselor si a parcarilor propuse pentru zona rezidentiala si de servicii.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati**

Solutia de rezolvare a circulatiei va fi prezentata in detaliu la punctul **Modernizarea circulatiei**.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Zona studiată se afla intr-o zona de locuinte si functiuni complementare.

- **Relationari intre functiuni**

Zonele din jurul acestui sit au aceeasi destinatie ca si viitoarea destinatie a sitului, si zona mixta locuinte si servicii.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

În momentul de față pe teren nu există construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent este caracteristic funcțiilor ce sunt în zonă: locuințe și funcțiuni complementare

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

Sunt asigurate o serie de servicii în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat. Se propune amenajarea unei zone verzi în suprafața de 1002 mp.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există.

- **Principalele disfuncționalități**

- problema comună a satelor de șes privind mediul ambiant este praful agregat de vânt din zonele agricole inconjurătoare în anumite perioade ale anului. De asemenea o sursă de praf sunt drumurile de pământ existente.
- Inexistența unei rețele de distribuție de gaze naturale, nici a unui sistem centralizat de evacuare ape reziduale sau stație de epurare
- Prezența canalului de desecare poate facilita prezența insectelor în zonă

## **2.6 Echiparea tehnică edilitară**

### Alimentarea cu apă și canalizare:

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială și nici nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă.

### Alimentarea cu energie termică:

În zonă, momentan nu există nici o rețea a agentului termic.

### Alimentarea cu gaze naturale:

Terenul nu este racordat la nici o rețea de gaze naturale. La 37m față de limita nordică a parcelei trece conducta de gaz SRM Timișoara I- SRM Timișoara II, aparținând societății Transgaz S.A Medias.

### Alimentarea cu energie electrică:

În prezent, terenul nu este traversat de nici o rețea electrică de înaltă tensiune.

### Telefonizarea:

În cadrul zonei studiate nu există traseu de rețea de telefonie subterană sau alte trasee de fibră optică, conform avizelor eliberate de autoritățile specifice.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință arabil, aceasta dorindu-se a se schimba în curți construcții, zonă de locuințe și servicii.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**  
Nu e cazul.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**  
Nu e cazul.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare.
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3 .

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul este arabil și se află în extravilanul comunei Giroc. În vecinătate, conform planșei de reglementări urbanistice, sunt aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe și servicii cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața de zone verzi.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenurile au acces din drumul DE 78/6/10 ce face legătura cu Calea Urseni și în partea N-V a parcelelor, adiacent canalului HC 80/1 . Se propune modernizarea acestor drumuri având un profil de 14 m, respectiv de 21 m, astfel cele două drumuri prelungesc propunerile PUZ-urilor aprobate în zona.

Pentru a asigura accesul la toate obiectivele de pe teren s-au propus 3 drumuri transversale ce deservește zonele de locuințe, parcuri și accese pentru mijloacele de stingere a incendiilor, ambulante și utilaje de curățenie. Proiectele stradale minimale vor fi de 12m pentru strazile interioare.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998) și cu planul urbanistic general al municipiului Timișoara.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, ce va intari caracterul zonei.
- asigurarea accesului in zona studiata
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare.

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute in tema
- organizarea circulatiei in zona s-a realizat tinand cont de rezolvarea circulatiei in teritoriu. S-a avut in vedere asigurarea acceselor carosabile la parcelele ce vor fi preluate prin crearea unor drumuri noi din care se vor asigura intrarile – iesirile la noile loturi.
- Spatii verzi

Solutia propusa prevede pentru zona studiata functiunea principala zona de locuinte de la lot 3 pana la lot 8, zona de locuinte cu servicii la parter ( un minim de 100 mp servicii) lot 1 si 9, spatiu verde amenajat lot 2, cai de comunicatie rutiera lot 10..

#### REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime general propus este P, P+1E, P+2E in cazul locuintelor si de max. P+2E+M/Er in cazul zonei de locuinte cu servicii la parter (minim 100 mp servicii la parter) cu Hmax cornisa propus = 13 m si Hmax coama propus = 16 m pentru zona de locuinte cu servicii la parter si Hmax cornisa propus = 10 m si Hmax coama propus = 13 m pentru zona de locuinte.

#### REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Regimul de aliniere propus este de 5,0 m fata de frontul stradal si de min. 10.0 m fata de limita posterioara

Fata de limitele laterale se pot amplasa la min 3 m sau H/2 pentru cladirile peste P+1E, sau cu calcan cu acordul vecinilor.

#### SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

Zone functionale	Situatia Existenta		Stiuatia propusa	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona locuinte	0	0	9614	48.07
Zona locuinte cu servicii la parter	0	0	3849	19.24
Zona verde	0	0	1002	5.01
Cai de comunicatie rutiera	0	0	5535	27.68
TOTAL	20000	100	20000	100

#### BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

## INDICI URBANISTICI

**Procentul maxim de ocupare a terenului :**

**P.O.T MAX<sub>admis</sub>= 35% în cazul zonei de locuire**

**P.O.T MAX<sub>admis</sub>= 40% în cazul zonei de locuire cu servicii la parter**

**Coeficientul maxim de utilizare a terenului :**

**C.U.T. MAX<sub>admis</sub> =1.05 în cazul zonei de locuire**

**C.U.T. MAX<sub>propus</sub>=1.6 în cazul zonei de locuire cu servicii la parter**

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echiparea edilitara va face parte dintr-o extindere a rețelei centralizate a comunei Giroc; și se va dezvolta de către fiecare regie/ distribuitor în parte.

### ECHIPARE EDILITARA

#### **Sistemul de alimentare cu apă a zonei rezidențiale și a apei pentru incendiu**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de distribuție a comunei Giroc. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID în lungul străzilor majore (stânga – dreapta față de parcele).

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire 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 gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **Sistemul de canalizare**

##### *❖ Canalizarea menajera*

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare a comunei Giroc în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Pe traseul rețelelor de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

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 cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. 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 și H = 2,0 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.

#### ❖ *Canalizare pluvială*

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în sol local pe aceste parcele.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un rezervor de compensare orară propus conform planșelor anexate. Rezervorul de compensare orară va avea un volum de 55 m<sup>3</sup>. Din acest rezervor apele pluviale vor fi descărcate controlat în canalul de desecare HCn 80/1 din apropiere prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă debitul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Qcolectat = 51,26 m<sup>3</sup>.

Debitul de apă pluvială colectat anual este:

Qanual = 5.126 m<sup>3</sup> /an.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Având în vedere că în zona nu există rețele electrice, pentru alimentarea cu energie electrică a noilor parcele se va definitiva în cadrul fisei de soluție sau studiului de soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110kV, MT sau extindere de rețele de JT. La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului, proiectantul general va menționa solicitarea obținerii sau nu a autorizației de construire pentru instalația de alimentare cu energie electrică.

De asemenea se propune și iluminatul stradal, care se va racorda la sistemul centralizat ce va apărea în zona, în urma dezvoltării urbanistice.

#### **Telecomunicații**

Neexistând momentan nici o rețea optică în vecinătatea terenurilor, parcelele noi propuse nu se pot racorda până la introducerea în zona a acesteia.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Până la racordarea la sistemul centralizat de gaz, încălzirea se va realiza local cu surse individuale utilizând după caz combustibil solid sau lichid. Existența conductei de gaz SRM Timișoara I- SRM Timișoara II în cadrul parcelei studiate, impune o zonă de protecție și interdicție de construire de 20m, din axul conductei stanga-dreapta.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004**

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

**a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.

- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic de zona va fi inclus în următoarele planuri existente

- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.20002
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din două parcele în proprietatea lui Petlic Maria. Terenul se află în partea nord-vestică a comunei Giroc și în partea nord-vestică a Localității Rudicica.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 20000 mp.

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

În urma activităților care se vor desfășura în cadrul PUZ-ului propus, prin măsurile tehnologice constructive și gospodărești ce se vor lua, nu se vor evacua deseuri în mediu înconjurător.

Deseurile menajere se vor colecta în containere și se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna GIROC pe baza de contract.

În cadrul activităților care se vor desfășura nu se utilizează, produc sau comercializează substanțe toxice sau periculoase.

Se prevede amenajarea de spații verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atât în spațiul aferent circulației auto cât și grădinile aferente fiecărei parcele în parte. De asemenea se va amenaja partea de N-V a sitului un loc de joacă cu zona de recreație și un parc cu fantani și locuri de stat.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 20000 mp

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

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate.
- Protectia calitatii apelor :

#### **Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.  
Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

- Protectia aerului

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

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

Nu este cazul.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

- Necesitatea pastrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea lui PETLIC MARIA.

- **Circulația terenurilor**

- Actualmente terenul se află în proprietatea lui Petlic Maria

- Au fost rezervate suprafețele necesare pentru lucrările rutiere, ce vor asigura acces la fiecare lotizare și pentru funcțiunile de utilitate publică (alimentare cu apă, energie electrică, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale și apelor uzate).

## CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 – 2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000.

La stabilirea criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin temă, corelarea situației existente cu propunerile făcute prin acest PUZ și cu cerințele determinate prin dezvoltarea în viitor a zonei și a întregii localități, astfel încât să se evite situațiile de blocare a aplicării acestora în continuare.

Toate intervențiile în zonă se vor face pe baza de autorizații de construire, încadrându-se în prevederile prezentului P.U.Z. Cu această ocazie se vor întocmi toate studiile de teren necesare (topo, geo, O.S.P.A., scoaterea din circuit agricol). Dacă prin dezvoltări ulterioare apar cazuri de necesitate care contravin sau modifică PUZ-ul se va cere întocmirea unui PUD pentru fiecare caz în parte.

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

Întocmit,  
arhitect Delia Vizitiu