



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timiș, com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955,
410731, 410733, 410734 - Giroc
Beneficiar: **NICULESCU NICOLETA ADRIANA**
Titlu proiect: **PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

ELABORARE PUZ
PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII,
BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ
Jud. Timiș, comuna Giroc, sat Chișoda CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734 - Giroc



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timiș, com. Giroc, sat Chișoda CF nr. 417132, 411955,
410731, 410733, 410734 - Giroc
Beneficiar: **NICULESCU NICOLETA ADRIANA**
Titlu proiect: **PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI,
DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

Nr. proiect : **116/2021**

Faza : **PUZ**

Beneficiar : **NICULESCU NICOLETA ADRIANA**

Amplasament : **com. Giroc, sat Chișoda CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733,
410734, jud. Timiș**

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L**
Sef proiect: arh. MIRON ȘUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

Data elaborării : **NOIEMBRIE 2021**



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timiș, com. Giroc, sat Chișoda CF nr. 417132, 411955,
410731, 410733, 410734 - Giroc
Beneficiar: **NICULESCU NICOLETA ADRIANA**
Titlu proiect: **PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLLUANTĂ**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt	pag. nr. 2
Lista de responsabilități	pag. nr. 3
Borderou general	pag. nr. 4
Memoriu tehnic	pag. nr. 6
1. Introducere	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	
1.2. Obiectul PUZ	
1.3. Surse documentare	
2. Stadiul actual al dezvoltării	
2.1. Evoluția zonei	
2.2. Încadrare în localitate	
2.3. Vecinătăți și limite	
2.4. Situația juridică a terenului	
2.5. Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului	
2.6. Circulația	
2.7. Ocuparea terenurilor	
2.8. Echiparea tehnico-edilitară	
2.9. Probleme de mediu	
2.10. Opțiuni ale populației	
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2. Prevederi ale PUG	
3.3. Valorificarea cadrului natural	
3.4. Modernizarea circulației	
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	
3.7. Protecția mediului	
4. Concluzii	

Anexe : Extras CF 413466
Certificat de urbanism nr. 180 din 19.02.2021

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în localitate	U 01
2. Plan situație existentă	U 02
3. Plan reglementări urbanistice	U 03
4. Plan mobilare urbanistică	U 04
5. Proprietăți asupra terenurilor	U 05
6. Randări urbanistice	U 06
7. Studiu cvartal	U 07



Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timiș, Giroc, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734

Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect	:	116/2021
Faza	:	PUZ
Beneficiar	:	NICULESCU NICOLETA ADRIANA
Amplasament	:	com. Giroc, sat Chișoda, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734, jud. Timiș
Proiectant general Sef proiect	:	S.C. NOD PROJECT S.R.L. arh. MIRON ȘUTEU
Proiectant de specialitate	:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L. urb. CARMEN FALNIȚĂ

Denumire proiect: **PUZ – ZONĂ MIXTĂ - SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui studiu pentru terenurile situate în comuna Giroc, sat Chișoda, jud. Timiș, CF nr. 410731, CF nr. 410733, CF nr. 410734, CF nr. 411955 și CF nr. 417132, terenuri intravilane, cu o suprafață totală de aproximativ 12 ha, respectiv 120 100 mp.

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Terenul este afectat de trei obiective tehnico-edilitare majore, cât și de zonele de protecție și de siguranță ale acestora, astfel: zona de protecție și de siguranță a magistralei de gaz TRANSGAZ A 660/6/7 ce străbate terenurile identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955 pe direcția Vest-Est, cu o zonă de protecție de 20.00m stânga-dreapta, pe toată lungimea magistralei; zona de protecție a celor două linii de înaltă tensiune LEA 110kV, prezente pe direcția Nord-Est a terenurilor menționate anterior, cu un culoar de 37m (18.5m stânga-dreapta) pe toată lungimea liniei, conform Cap.5, art.18, aliniat 2 din Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacității energetice, Martie 2007 actualizat în Decembrie 2007, respectiv de zona de siguranță și de protecție a canalelor ce mărginesc terenurile prezentei documentații, HCn 661 în partea de Vest a terenului identificat prin CF nr. 417132 și HCn în partea de Nord a terenurilor identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955, conform Avizului ANIF.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- Zonă pentru logistică - zonă industrială;
- Zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială;
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- Asigurarea procentului minim de zone verzi;
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- RGU – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- HCJ 84/2004;
- Codul civil;
- OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 republicată și actualizată;
- Studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;
- Plan Urbanistic General Giroc, Regulament Local de Urbanism
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Tendința de dezvoltare a zonei este una mixtă – spații comerciale, servicii și industrie, în vecinătatea terenului fiind elaborate și aprobate mai multe documentații de urbanism de tip PUZ.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat prin prezenta documentatie se afla in vestul localitatii Chisoda si sud-vestul municipiului Timisoara.

Din punct de vedere al vecinatatilor si implicit al functiunilor existente in zona, terenul se afla in U.T.R.3 conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. 19/2004 – pct. 2 REGIM ECONOMIC conform C.U. nr. 703/11.08.2021.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit conform părții desenate, planșa U.07 STUDIU DE CVARTAL, astfel:

- la Nord, de o serie de terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 413176, CF nr. 405075, CF nr. 405074;
- la Nord Est, de teren proprietate privată identificat prin CF nr. 412588;
- la Est, de calea ferată;
- la Sud Est, de o serie de terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 405851, CF nr. 406684, CF nr. 416169, CF nr. 416170, CF nr. 415997
- la Sud, de HCn 665/1
- la Sud Vest, terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 445061, CF nr. 445059, CF nr. 449775, CF nr. 443923
- la Vest, de terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 445464, CF nr. 449468, CF nr. 417637
- la Nord Vest, de str. Petre Stoica.

2.3 Vecinătăți și limite

Terenurile ce au generat PUZ, au o formă regulată și prezintă ca limite definite următoarele:

Pentru propunerea de LOT 1, identificat prin CF nr. 417132 :

- la Nord: drumul de exploatare DE 671/7/1;
- la Est: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 416793;
- la Sud: terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 414280, CF nr. 415783, cât și platforma Incontro;
- la Vest: canalul HCn 661, respectiv drumul national DN59- str. Calea Șagului.

Pentru propunerea de LOT 2, identificat prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731, respectiv CF nr. 411955:

- la Nord: drumul de exploatare DE 660/10;
- la Est: teren proprietate private și platforma Incontro;
- la Sud: drumul de exploatare DE 671/7/1;
- la Vest: teren proprietate privată.

2.4 Situația juridică a terenului

Terenurile ce au generat PUZ, se identifică prin CF. 410731, CF nr. 410733, CF nr. 410734, CF nr. 411955, terenuri arabile în intravilan, în proprietatea VASILESCU NICOLETA – ADRIANA, respectiv CF nr. 417132, teren curți construcții intravilan, în proprietatea POLLAK IRMA ELENA, cu drept de proprietate cumpărare prin sentință, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDECĂTOREASCĂ, cota actuală 1/1, poziție transcrisă din CF nr. 438887/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 3054 din 13/02/1996, provenit din conversia CF 3479 Freidorf, conform CF-uri anexate.

LOT-ul 2, identificat prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955 este traversat de două linii de înaltă tensiune LEA 110kV pe direcția Nord- Est, magistrala de gaz A660/6/7 a furnizorului TRANSGAZ pe direcția Vest- Est și este mărginit în partea de Nord de drumul de exploatare DE 660/10, respectiv de canalul HCn, în proprietatea ANIF. LOT-ul 1, identificat prin CF nr. 417132 este mărginit la Vest de canalul HCn 661, în proprietatea ANIF, iar la Nord, de drumul de exploatare DE 671/7/1, teren în proprietatea Statului Român.

2.5 Elementele cadrului natural și caracteristici geotehnice ale terenului

Din punct de vedere **seismic**, amplasamentul se înscrie, conform normativului P 100-1/2006, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $a_g = 0,16g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maxima de îngheț, aferenta amplasamentului, este de 60...70 cm.

Geomorfologic, amplasamentul se afla în zona de Vest a tarii.

Geologic, pe adâncimea pe care intereseaza în cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentata prin pamânturi argiloase în care apar intercalatii de nisipuri si prafuri.

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se mentioneaza cele mai importante pentru amplasamentul în cauza, sunt :

Temperatura aerului :

- minim absoluta : -29,3 0C ;
- maxim absoluta: +40 0C ;
- media lunara maxima :+(21...22)0C ;
- media lunara minima – (1...2)0C.

Precipitații :



Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timiș, Giroc, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734

Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

- media lunara maxima : 70...80 mm ;
- cantitatea maxima: 100 mm/24 ore ;
- media anuala: 600...700 mm.

Vânt, directii predominante :

- Nord-Sud : 16% ;
- Est-Vest : 13 %.

Categoria geotehnica : 1 (risc geotehnic redus).

2.6 Circulația

Terenurile prezentei documentații au deschidere la domeniul public prin drumul național DN59- Calea Șagului, situat în partea Vestică și drumurile de exploatare DE 671/7/1 situat în partea de Nord a terenului identificat prin CF nr. 417132, respectiv în partea de Sud a terenurilor identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955 și drumul de exploatare DE 660/10, situat în partea de Nord a terenurilor menționate anterior.

2.7 Ocuparea terenurilor

În prezent, pe terenurile ce au generat PUZ nu se află nicio construcție.

Parcelele se află în intravilanul comunei Giroc, sat Chișoda, identificate prin CF nr. 410731 cu suprafața de 36 900mp, CF nr. 410733 cu suprafața de 8 700mp, CF nr. 410734 cu suprafața de 25 900mp, CF nr. 411955 cu suprafața de 32 700mp – terenuri arabile în intravilan, respectiv CF nr. 417132 cu suprafața de 15 900mp, teren curți construcții în intravilan, cu o suprafață totală de aproximativ 12 ha, respectiv 120 100mp.

Tendința de dezvoltare a zonei este cea de depozitare, comerț, servicii și activități industriale, în vecinătatea terenului fiind elaborate și aprobate mai multe documentații de urbanism de tip PUZ.

2.8 Echiparea tehnico- edilitară

- Alimentarea cu apa

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

- Canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

- Gaze naturale

În prezent parcela studiată nu are instalații de gaze naturale.

- Electrice

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

- Telefonie

În prezent parcela studiată nu are rețele de telefonie.

2.9 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

Terenul studiat se situează în intravilanul comunei Giroc , în partea sudică a acesteia.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.



Epurarea și preepurarea apelor uzate: în prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de minim 20% din suprafața lotului aferent.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Circulație auto

Circulația autovehiculelor se realizează în prezent din drumul național DN59- Calea Șagului, situat în partea Vestică și drumurile de exploatare DE 671/7/1 situat în partea de Nord a terenului identificat prin CF nr. 417132, respectiv în partea de Sud a terenurilor identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955, și drumul de exploatare DE 660/10, situat în partea de Nord a terenurilor menționate anterior.

Parcări

Nu există parcări publice amenajate pe terenurile ce au generat PUZ. Se va respecta legislația în vigoare în vederea asigurării locurilor de parcare pe lot.

Circulația pietonală și velo

Circulațiile velo și pietonală nu sunt configurate în zonă.

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului;



- respectarea zonelor de protecție a tuturor rețelelor existente pe teren sau a căror zone de protecție afectează terenul reglementat .

Terenul reglementat va cuprinde două loturi pentru servicii, comerț, depozitare și industrie nepoluantă, și două loturi, teren propus spre cedare în domeniu public pentru realizarea drumurilor acces.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1** se va face astfel:

- retragere față de **limita Nordică** (aliniament): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Estică** (laterală): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Sudică** (posterioară): min. 6.00 m;
- retragere față de **limita Vestică** (aliniament): cu respectarea retragerii de 30 m din marginea Drumului Național DN59, conform Legii nr.198 din 09/07/2015, respectiv min 16,50 m fata de limita de proprietate, cu respectarea frontului stradal existent.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de **limita Nordică** (posterioară): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente (18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse), respectiv min. 34.00 m.
- retragere față de **limita Estică** (laterală): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m fata de limita teren.
- retragere față de **limita Sudică** (aliniament): cu respectarea zonei de protecție a rețelei de gaz propuse spre deviere – min. 20 m. fata de limita teren.
- retragere față de **limita Vestică** (laterală): cu respectarea zonelor de protecție pentru cele două linii de înaltă tensiune existente (18.5m stanga-dreapta fata de axul liniei si de jur imprejurul stalpilor si min. 1.5m stranga-dreapta fata de canalul de cabluri a rețelei LES noi propuse), respectiv min. 20.00 m.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat al comunei Giroc, terenul este situat în intravilanul localității.

Funcțiunile existente predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț.

Zona este actualmente destinată preponderent utilităților industriale, serviciilor și depozitării, zonă ce se desfasoară de-a lungul uneia din arterele majore de circulație ale municipiului Timișoara și anume Calea Șagului (DN59).

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există ansambluri vegetale protejate.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto

Prin prezenta documentație se propune cedarea în domeniu public, a unor suprafețe de teren 2 058 mp (1.71%) LOT3, respectiv 1 010 mp (0.84%) LOT4 în vederea realizării drum acces. Astfel, soluția propusă oferă acces direct din DN59- Calea Șagului, prin lățirea drumului de exploatare DE671/7/1, situat la Nord de terenul identificat prin CF nr. 417132, respectiv la Sud de terenurile identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955. Un acces secundar se va realiza cu acordul vecinului, din zona de Nord a terenurilor identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955, prin incinta complexului comercial Auchan.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completat și actualizat.

Parcățile au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.

Circulația pietonală și velo

Circulația pietonală va fi amenajată pe străzile nou propuse și modernizate pe cele existente. Prin prezentul PUZ se vor reglementa accesurile pietonale pentru a permite accesul pietonal pe teren până la obiectivele propuse.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru terenul ce a generat PUZ este aceea de zonă mixtă- spații comerciale, servicii, birouri, depozitare și industrie nepoluantă. Acesta face parte din intravilanul comunei Giroc și este în proprietatea VASILESCU NICOLETA -ADRIANA.

Supratața totală a terenului reglementat prin PUZ este de 120 100 mp și se va împărți astfel:

- **Lot 1 – servicii, comerț, depozitare și industrie nepoluantă:**
Suprafața: 13 841 mp
- **Lot 2 – servicii, comerț, depozitare și industrie nepoluantă:**
Suprafața: 103 001 mp
- **Lot 3 – circulații publice**
- **Suprafața:** 2 058 mp
- **Lot 4 – circulații publice**
- **Suprafața:** 1 200 mp.

BILANT TERITORIAL (lotizare propusa)		
	EXISTENT	PROPUS
Teren arabil – intravilan	100% - 120 100 mp	-
LOT 1	-	11.50% - 13 841 mp
LOT 2	-	85.77% (86.00%) - 103 191mp
LOT 3	-	1.50% - 2 508 mp

LOT 4	-	1.00% - 1 200 mp
TOTAL	100% - 120 100 mp	100% - 120 100 mp

BILANT TERITORIAL (suprafete la nivel de parcela propuse)		
	EXISTENT	PROPUS
Teren arabil – intravilan	100% - 120 100 mp	-
LOT 1 SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA	-	11.50% - 13 841 mp
SUPRAFATA EDIFICABILA – P.O.T. (maxim) SPATIU VERDE (minim) CURTI INTERIOARE (variabil)		7 612 mp – 55% 2 768 mp – 20% 3 461 mp – 25%
LOT 2 SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA	-	85.77% (86.00%) - 103 191 mp
SUPRAFATA EDIFICABILA – P.O.T. (maxim) SPATIU VERDE (minim) CURTI INTERIOARE (variabil)		56 650 mp – 55% 20 638 mp – 20% 25 731 mp – 25%
LOT 3 CIRCULATII PUBLICE	-	1.50% - 2 508 mp
LOT 4 CIRCULATII PUBLICE	-	1.00% - 1 200 mp
TOTAL	100% - 120 100 mp	100% - 120 100 mp

INDICI URBANISTICI PARCELE REGLEMENTATE

POT (procent de ocupare a terenului)	Max. 55 % LOT1, LOT2
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 1.5
ZONA SPATII VERZI	Min 20%
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Max. P+2E H _{max} cornișă = 15 m H _{max} coamă/atic = 15 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

3.6.1 Alimentare cu apă – conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.2 Canalizarea – conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.6. Rețele de telecomunicații - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.7. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul PUZ nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția de Protecția Mediului Timiș.

- **Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:** în prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare
- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**
Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Nu este cazul. În zona nu există risc de calamitate.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**
Nu este cazul
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deseuri menajere precum și deseuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, și vor fi preluate și evacuate periodic de unități specializate autorizate. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deseuri urbane: vegetale, hartie, sticlă, plastic, etc.

Deseurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:** Nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi:** pe nici unul din terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație, se va respecta un minim de 20% spațiu verde, aferent fiecărui lot propus. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

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

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**



Proiect număr: 116/2021

Adresa: jud. Timiș, Giroc, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733, 410734

Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA

Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLLUANTĂ

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear:** Nu este cazul. Nu există surse ce ar putea constitui potential balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.
- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:** parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:** Nu este cazul

Circulația auto

Prin prezenta documentație se propune cedarea în domeniu public, a unor suprafețe de teren 2 058 mp (1.71%) LOT3, respectiv 1 010 mp (0.84%) LOT4 în vederea realizării drum acces. Astfel, soluția propusă oferă acces direct din DN59- Calea Șagului, prin lățirea drumului de exploatare DE671/7/1, situat la Nord de terenul identificat prin CF nr. 417132, respectiv la Sud de terenurile identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955. Un acces secundar se va realiza cu acordul vecinului, din zona de Nord a terenurilor identificate prin CF nr. 410734, CF nr. 410733, CF nr. 410731 și CF nr. 411955, prin incinta complexului comercial Auchan.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completat și actualizat.

Parcățile au fost propuse, în soluția dată, numai la nivelul solului.

Circulația pietonală și velo

Circulația pietonală va fi amenajată pe străzile nou propuse și modernizate pe cele existente. Prin prezentul PUZ se vor reglementa accesurile pietonale pentru a permite accesul pietonal pe teren până la obiectivele propuse.

3.8 Obiective de utilitate publică

În prezent, pe terenurile învecinate există rețele edilitare, la care terenurile din prezenta documentație se pot racorda.

În cazul prezentei documentații, se fac rezervări de teren pentru lărgirea profilelor stradale, după cum urmează: 2 058 mp – 1,50% LOT 3, respectiv 1 200 mp – 1.00% LOT 4.

Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

I. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

1.a. Gradul in care planul creaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent. Prin implementarea planului vor apărea facilitati privind infrastructura și utilitățile.

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin extinderea zonei industriale și de depozitare. În acest mod, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau deriva din el.

Funcțiunea propusă pentru terenul ce a generat PUZ este de locuire individuală. Arealul studiat face parte din extravilanul localității Dumbrăvița și din teritoriul administrativ al acestuia.

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație se afla în vestul localității Chisoda și sud-vestul municipiului Timișoara.

Din punct de vedere al vecinătăților și implicit al funcțiunilor existente în zona, terenul se afla în U.T.R.3 conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. 19/2004 – pct. 2 REGIM ECONOMIC conform C.U. nr. 703/11.08.2021.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit conform părții desenate, planșa U.07 STUDIU DE CVARTAL, astfel:

- la Nord, de o serie de terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 413176, CF nr. 405075, CF nr. 405074;
- la Nord Est, de teren proprietate privată identificat prin CF nr. 412588;
- la Est, de calea ferată;
- la Sud Est, de o serie de terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 405851, CF nr. 406684, CF nr. 416169, CF nr. 416170, CF nr. 415997
- la Sud, de HCn 665/1
- la Sud Vest, terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 445061, CF nr. 445059, CF nr. 449775, CF nr. 443923
- la Vest, de terenuri proprietate private identificate prin CF nr. 445464, CF nr. 449468, CF nr. 417637
- la Nord Vest, de str. Petre Stoica.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, zonă mixtă: spații comerciale, servicii, birouri, depozitare și industrie nepoluantă. Amenajare accesuri și locuri de parcare în incintă, conform CU nr. 703 din 11.08.2021

1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

1.d. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectați:

Gospodărirea substanțelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protecția calității apelor: se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului: în perioada realizării planului vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

Protecția calității solului și subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Zona este structurată din punct de vedere urbanistic ca și zona de locuire individuală și funcțiuni complementare. Prin respectarea reglementărilor în vigoare, impactul asupra sănătății populației va fi redus pe perioada realizării planului. În timpul funcționării, datorită categoriei zonei se va păstra specificul zonei.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislația în vigoare privind indicatorii urbanistici și spațiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratați conform soluțiilor descrise în plan, pentru ca efectul asupra acestora să fie minim.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Zona este structurată încă din faza de PUG. Fiecare plan în parte a fost analizat din punct de vedere al protecției mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ dacă sunt respectate condițiile din avizele obținute.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat în procesul de avizare al fiecărui plan. În ceea ce privește planul prezent, riscul asupra sănătății populației și mediului este redus prin soluțiile propuse a fi implementate.

2.e. Marimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de:

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectate.

2.f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Conform planului, activitatea care se va desfășura este nepoluantă, vor fi respectate standardele actuale în vigoare.

2.f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar și internațional

În perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protecție.



Proiect număr: 116/2021
Adresa: jud. Timiș, Giroc, CF nr. 417132, 411955, 410731, 410733,
410734
Beneficiar: NICULESCU NICOLETA ADRIANA
Titlu proiect: PUZ – ZONĂ MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLLUANTĂ

INTERDICȚII

Se interzice realizarea de construcții (corpuri clădire și anexe) precum și inserarea căilor de circulație rutieră în zona marcată ca fiind destinată zonelor verzi și în zona de protecție a obiectivelor tehnico-edilitare.

Se va respecta procentul de min.20% zona verde aferentă fiecărui lot, din totalul suprafeței terenului edificabil ramas in urma cedarii catre domeniul public a terenurilor pentru realizare drumuri de acces.

Se vor respecta retragerile fata de zonele de protectie impuse de rețele edilitare conform avizelor emise de institutiile avizatoare.

4. CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul locuirii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Coordonat
urb. CARMEN FALNIȚĂ