

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



# PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc,  
județul Timiș, C.F. 402912, 402911, 402910, 402909, 402908,  
S.teren=50.000m<sup>2</sup>**

**BENEFICIAR: S.C. MULTIPROIECT S.R.L**

# MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR.19/2020 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII  
PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>**

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



## 1. INTRODUCERE

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: *ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE*

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

Proiectant general: *DE URBAN FACTORY S.R.L.*

*Arh. Dumitrele Elena-Emilia*

Colaboratori: -

Data elaborării: *MAI 2022*

## 2. OBIECTUL P.U.Z.

### • Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a intravilanului comunei Giroc (în vecinătatea sud-estică a satului Rudicica), la est fata de drumul de exploatare DE 102/1/4, la vest fata drumul de exploatare DE 102/1/2 și la nord de canalul de desecare HCN 104/1 și DE 104/2, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **50.000 m<sup>2</sup>** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 402912, 402911, 402910, 402909, 402908** și se află în proprietatea **S.C. MULTIPROIECT S.R.L.** Delimitarea zonei studiate este realizată astfel: - se va studia o zona mai ampla cuprinsa între centura municipiului Timișoara la Nord, canalul de desecare HCn 104 și drumul de exploatare DE102/1/4 la Sud, centura municipiului Timișoara la Vest si canalul de desecare HCn100 la Est. Se precizează faptul că distanța dintre parcelele aferente prezentului Plan Urbanistic Zonal și centura Municipiului Timișoara este cuprinsă între 178,97 m și 330,00 m (distanță liniară măsurată între cele mai apropiate puncte afrente limitelor cadastrale și Centura Municipiului Timișoara). Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum, dotări în intravilan și stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- regimul de înălțime;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Giroc, această zonă nu este reglementată.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Giroc, Certificatul de Urbanism nr. 854 din 08.10.2020, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.**

## 3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Giroc;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;

PR. NR.19/2020 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor – beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z. .

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

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială – locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament / 100 m<sup>2</sup> teren și dotări și servicii publice**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul extins al comunei Giroc;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă în documentațiile de urbanism cu statut superior sau a celor aprobate anterior (sau în curs de elaborare/aprobare);
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 4. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării zonelor de locuit, acest lucru realizându-se și în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente orașului Timișoara sunt mult mai accesibile.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa 06. STUDIU DE CVARTAL, urmărește traseele drumurilor de exploatare și a canalelor de desecare. Cu toate acestea, delimitarea parcelelor ține cont de prezența canalelor de desecare, în sensul în care acestea prezintă un potențial ridicat de defnire a unor coridoare verzi, cu efecte benefice asupra florei și faunei locale, asupra calității apei pluviale dar și asupra mobilității pietonale și alternative.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorită poziționării în vecinătatea directă a intravilanul localității Giroc, cu acces facil către artere de circulație care fac legătura cu zona centrală a municipiului Timișoara – DC98 (Calea Urseni).

### 5. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de Est a comunei Giroc, în extravilan, fiind încadrat din punct de vedere al regimului economic ca și teren arabil – zonă unități agricole.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Sud-Est a terenului din drumul cu prospect de 16m definit de-a lungul drumului de exploatare DE102/1/2. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- La nord-vest: teren arabil nereglementat (nr.cad. A102/1/3/7);
- La Sud: teren arabil nereglementat însoțit de aviz de începere nr. 68567/2013 (nr.cad. CC105), HC 104/1 și DE 104/2;
- La Vest: De102/1/4;
- La Est: De102/1/2.

### 6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

### 7. CIRCULAȚIA

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

Zona studiată prin documentația de față este accesibilă din zona de Sud-Est a terenului, din DC 98 (Alea Urseni), prin DE106/2 și 104/2, urmând drumul cu prospect de 16 m definit de-a lungul drumului de exploatare DE102/1/2.

### 8. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan. Zona este preponderent definită de parcele destinate locuințelor individuale și colective.

**C.F. 402912, 402911, 402910, 402909, 402908** Giroc, numar topografic **402912, 402911, 402910, 402909, 402908**, în suprafață de **50.000 m<sup>2</sup>**, arabil extravilan, proprietar – **S.C. MULTIPROIECT S.R.L.**

- **S totală =5,0 ha.**

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin planuri urbanistice zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare și zone verzi. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor de exploatare existente și a celor nou propuse, nefiind atent relaționate cu elementele semi-naturale din proximitate, cum sunt canalele de desecare din proximitate.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din proximitatea terenului analizat în cadrul documentației de față este compus din locuințe individuale și colective cu regim de înălțime variabil (P – P+1E, P+3E) și acoperis de tip șarpantă.

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

Arealul studiat are un caracter preponderent rezidențial, motiv pentru care prezența serviciilor necesare locuirii este relativ redusă. Cele mai apropiate funcțiuni comerciale sunt localizate în

PR. NR.19/2020 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



vecinătatea amplasamentului. Totodata, urbanizarea zonei (realizată prin documentații de urbanism) aduce după sine suprafețele necesare dezvoltării unei infrastructuri de dotări și servicii publice, care să asigure buna funcționare a viitoarei structuri urbane.

- Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că în prezent, terenul are regim de teren arabil în extravilan, nu există spații publice verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există.

- Principalele disfuncționalități

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

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- existența canalelor de desecare menționate anterior.

### 9. ECHIPARE EDILITARĂ

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

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la vest de drumul de exploatare DE 102/1/4 și DE 102/1/6, la est drumul de exploatare DE 102/1/2 și la nord de canalul de desecare HCN 104/1 și DE 104/2.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;
- Necesitatea rezervării unor suprafețe de teren pentru recalibrarea actualelor Drumuri de Exploatare pe prospectele stradale propuse prin PUG. Astfel, se impune corelarea pe limita estică a amplasamentului, cu terenurile învecinate pentru a permite extinderea DE102/1/2 la 16 m.

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. În partea de sud a terenului studiat există canalul de desecare HC 104/1.

c) Alimentare cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora a fost solicitat un aviz de principiu de la Delgaz Grid, anexat documentației de față. Conform avizului din partea Delgaz Grid, compania nu deține rețele în zonă.

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul. Conform avizului din partea Enel Distribuție, rețelele deținute nu sunt afectate prin obiectivul propus în cadrul prezentului P.U.Z.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### e) Telefonizare

Cablurile de fibră optică existente în zonă impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor aferente infrastructurii. Conform avizului din partea Telekom S.A., compania nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările din zonă. Conform avizului din partea RCS&RDS, rețeaua de fibră optică aferenta nu este afectată.

### f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

## 10. PROBLEME DE MEDIU

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

### • Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau pasuni.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### • Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Nu este cazul.

### • Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

## 11. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul localității;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

### • Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare;

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Reglementarea funcțiilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 12. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasarea unor locuințe și funcțiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică vizata O.C.P.I. cu P.V. nr. 3793/2020.

#### 13. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al comunei Giroc, zona studiată nu este reglementată.

#### 14. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

#### 15. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Se propune generarea unei rețele de străzi principale cu un prospect de 12m și realizarea unui drum de acces cu o latime de 16 m pe limita estică a amplasamentului (extinderea DE102/1/2).

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

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

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

Se propune realizarea unui traseu pietonal de-a lungul canalului de desecare HC 104/1 în vederea dezvoltării unui coridor ecologic. Este de asemenea avută în vedere realizarea de conexiuni pietonale între zonele rezidențiale și traseul canalelor de desecare.

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

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

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- generarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament / 100 m<sup>2</sup> teren, susținute de o zonă destinată dotărilor și serviciilor publice, ce vor fi introduse în intravilanul extins al localității Giroc;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi de-a lungul canalului de desecare HC 104/1, în vederea generării (completării) unui coridor verde;
- 1 parcelă pentru spațiu verde (nr. 40) cu o suprafață de 2.772 mp;
- 38 parcele pentru zonă rezidențială cu locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament / 100 m<sup>2</sup> teren (nr. 1-38) – cu suprafețe variind între 700 mp și 1.415 mp;
- 1 parcelă destinată dotărilor și serviciilor publice (nr. 39) cu o suprafață de 2.621 m<sup>2</sup>;
- regim de înălțime maximal P+3E pentru zona rezidențială (nr. 1-38);
- regim de înălțime maximal P+3E pentru dotări și servicii publice (nr. 39);
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>ZONĂ REZIDENȚIALĂ</b> <i>(locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m<sup>2</sup> teren)</i>	-	-	32.512	65,03
<b>ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI</b>	-	-	2.772	5,54
<b>ZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE</b>	-	-	2.621	5,24
<b>DRUMURI, ACCESE ȘI PARCAJE</b>	-	-	12.095	24,19
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>50.000</b>	<b>100</b>	<b>50.000</b>	<b>100</b>

**INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME****ZONĂ REZIDENȚIALĂ – locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m<sup>2</sup> teren (parcelele 1-38).**

P.O.T. max 20%;

C.U.T. max – 1,00;

Hmax. P+3E (Hmax. cornișă – 12 m, Hmax. coamă – 14 m)

Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcelă (min 1,5 locuri de parcare / unitate locativa). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

**ZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE (parcela 39).**

P.O.T. max 40%;

C.U.T. max – 1,6;

Hmax. P+3E (Hmax. cornișă – 12 m, Hmax. coamă – 14 m)

Parcarea autovehiculelor în zona se va realiza în mod obligatoriu pe fiecare parcelă (coeficientul de calcul al numărului de parcaje necesar se va calcula la etapa autorizării, în funcție de destinația funcțională propusă, conform normativelor în vigoare). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

PR. NR.19/2020 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

**MEMORIU DE PREZENTARE**



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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### **Subzonă Zone Verzi (parcelele 36, 36).**

P.O.T. max 10%;

C.U.T. max – 0,1;

Hmax. P (Hmax. cornișă – 3 m, Hmax. coamă – 4,5 m)

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

## **17. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **- Alimentare cu apă**

Suprafata totală a zonei studiate este de **50.000 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice**, aflata în extravilanul comunei Giroc.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Timisoara**, rețea existentă pe DC 98 – Calea Urseni, aflata la cca 1500 m la nord-vest de zona studiată.

Prin urmare, se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se extindă pe o lungime de aprox. 1500 m spre nord-vest, de-a lungul DE 102/1/2, DE 102/1/6 și DC 96 (Calea Urseni) și să se branseze la rețeaua de apă a localității Timisoara

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~960 m), se va amplasa în zona acceselor din strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Debite de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 87,54\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 113,80\ mc/zi = 1,31\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 9,48\ mc/h = 2,63\ l/s$$

### **- Canalizarea menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Timisoara**, existentă în intravilan Timisoara, pe DC 98 – Calea Urseni și aflata în administrarea AQUATIM S.A.

Rețeaua de canalizare menajera propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 102/1/2, DE 102/1/6 și DC 96 (Calea Urseni) pe o lungime de cca 1500 m până pe Calea Urseni, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Rețeaua de canalizare propusă în PUZ (L~825 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 87,54\ mc/zi = 1,01\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 113,80\ mc/zi = 1,31\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 9,48\ mc/h = 2,63\ l/s$$

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

**Se va obtine de la ANIF acceptul de traversare cu 2 podete a canalului de desecare Hcn 104/1.**

### - Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incinta si de pe acoperisuri sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~1254 m), trecute printr-un *separator de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie* (propuse spre amplasare in zona verde din partea de sud a PUZ).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in canalul de desecare **Hcn 104/1**, aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde (inclusiv in zona parcarilor inierbate) se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 382,13 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 64.198 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 164 \text{ mc}$$

## **BREVIAR DE CALCUL**

### **ALIMENTARE CU APĂ**

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2021 - 2022.

Suprafata totală a zonei studiate este de **50.000 mp**, cuprinzând 40 parcele pentru locuinte individuale, 11 parcele pentru locuinte colective, 2 parcele pentru dotari si servicii, doua parcele cu rol de zona verde. Numărul total estimat de locuitori/angajati va fi de **630**.

### **1.NECESARUL DE APĂ**

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

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

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

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

unde:

$N (i)$  – număr de locuitori, estimat la **630**.

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

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

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

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

Necesarul de apă va fi:

PR. NR.19/2020 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Giroc., județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 630 \times 120 = \mathbf{75,60 \text{ mc/zi}}$$

## 2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 75,60 = \mathbf{87,54 \text{ mc/zi} = 1,01 \text{ l/s}}$$

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 87,54 = \mathbf{113,80 \text{ mc/zi} = 1,31 \text{ l/s}}$$

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

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

unde :  $k_o = 2,0$  – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 2,0 \times 113,80 / 24 = \mathbf{9,48 \text{ mc/h} = 2,63 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = \mathbf{87,54 \text{ mc/zi} = 1,01 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = \mathbf{113,80 \text{ mc/zi} = 1,31 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{9,48 \text{ mc/h} = 2,63 \text{ l/s}}$$

## CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **630 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = \mathbf{87,54 \text{ mc/zi} = 1,01 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = \mathbf{113,80 \text{ mc/zi} = 1,31 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{9,48 \text{ mc/h} = 2,63 \text{ l/s}}$$

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incintă și de pe acoperisuri sunt colectate de o *rețea de canalizare pluvială* îngropată (L~1254 m), trecute printr-un *separator de namol și hidrocarburi* și stocate într-un *bazin de retenție* (propuse spre amplasare în zona verde din partea de sud a PUZ).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 104/1**, aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Apele de ploaie cazute in zona verde (inclusiv in zona parcarilor inierbate) se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

$$Q_{pl} = S \times \phi \times I \times m$$

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

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Constructii } S = 36.635 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,95$$

$$\text{Drumuri } S = 10.596 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

$$\phi = [36635 \times 0,95 + 10596 \times 0,85] / 47.231 = 0,92$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 1000/42 = 28 \text{ minute}$$

t<sub>cs</sub> = 5 minute pentru zonă de ses

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

-lungimea colectorului este de 1000 m

I = 110 l/sxha - pentru durata de 28 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 4,72 \times 0,92 \times 110 \times 0,8 = 382,13 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 382,13 \times 28 \times 60 \times 100 / 1.000 = 64.198 \text{ mc/an}$$

$$\text{Volumul bazinului de retentie: } V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 28 \times 382,13 \times 0,06 = 164 \text{ mc}$$

- Alimentare cu energie electrică

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

- Telecomunicații

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

- Alimentare cu căldură

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

- Alimentare cu gaze naturale

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

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

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

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### 18. PROTECȚIA MEDIULUI

- Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004).

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

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

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Giroc;
- 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**

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

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

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale și dotări și servicii publice cu re-

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



gim maxim de inaltime P+3E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata (a se vedea plansa 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE).

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa activitati sau functiuni poluante.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 50.000 m<sup>2</sup>.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

### **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)**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functiunii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Giroc si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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 zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- Depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager într-o manieră echilibrată și în relație cu specificul florei și faunei locale;
- 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:

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimina posibilitatea de infiltrații în sol. Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusa pentru aceasta zona. Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala proiectata.

- Protectia aerului:

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

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearsa 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.

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

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

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

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

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

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit aceasta parte a localitatii Giroc.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 50.000 mp. Terenul, dupa cum scrie si in capitolele anterioare, este situat in extravilanul localității Giroc.

#### **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 sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din localitatile ce apartin de comuna Giroc.

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

Zona este in curs de edificare in partea de sud est fiind deja construite o serie de locuinte insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc , județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și accesul la parcelă la standarde normale pentru categoria prevăzută.

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

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe individuale și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit în procent de 20% pentru zona rezidențială și 40% pentru zona de dotări și servicii publice, 30% pentru circulații interioare rutiere și pietonale și minim 30% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde.

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

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

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

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986; Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.
- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe intervin în procesele specifice ecosistemelor locale prin sigilarea solului și facilitarea accesului autoturismelor, care reprezintă o sursă de poluare importantă. Corelarea unei infrastructuri verzi interconectate la nivelul întregii așezări contribuie la reducerea efectelor negative ale antropizării.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE



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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent, prin întreținerea minimală a canalului de desecare HCn 104/1 și asigurarea accesibilității pietonale de-a lungul traseului acestuia în vederea apropierii oamenilor de natură, dezvoltarea și protejarea biodiversității.
- Organizarea sistemelor de spații verzi: dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană: în amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz: nu e cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, pășune, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

### 19. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea fondului de locuințe în această zonă a Giroc și creșterea calității vieții în zona rezidențială propusă, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

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

Investitorul va finanța lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețelele electrice și rețelele alimentare cu gaz, fibră optică.

Primăria Giroc va finanța partea de lucrări rutiere (carosabil, trotuare, zonă verde, pistă biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilurilor propuse.

PR. NR.19/2020 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Giroc, județul Timiș, C.F.402912, 402911, 402910, 402909, 402908, S.teren=50.000m<sup>2</sup>

Beneficiar: S.C. MULTIPROIECT S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740.074.979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



## **6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

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

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia