CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA
307200 GHIRODA, STR VICTORIA NR 48, - JUD TIMIŞ
Tel: 0256/205201 - Fax: 0256/287406
E-mail: registratura@primariaghiroda.ro
www.primariaghiroda.ro

Proiect de hotărâre

Nr. 114/03.06.2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda

Inițiator:	Aviz favorabil secretarul comunei	Avize necesare:
Primar – Stănușoiu Ionuț	*Prilipceanu Sorin Viorel*	Comisia 1-pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu, administrarea domeniului public si privat Comisa 2-pentru administratie locală, ordine publică, juridică, muncă si protecție socială, protecția copilului, protecţia mediului Comisia 3-pentru învăţământ şi ştiinţă, sănătate şi familie, cultură, sport, culte şi turism

Proiectul se va lua în discuție la ședința din	03.06.2020

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA GHIRODA
CONSILIUL LOCAL
COMPARTIMENT URBANISM-MEDIU
NR. 20476/03.06.2020

SE APROBĂ,
PRIMAR
STĂNUȘOIU IONUȚ

ROMÂNIA · JUDEȚUL TIMIȘ · COMUNA GHIRODA · PRIMAR

REFERAT DE SPECIALITATE

(privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 20476/02.06.2020, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda,** Suprafața totală conf. CF = 9813 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 241 din 12.05.2020, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr 30 din 02.06.2020, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **„Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC CASE STIWEX SRL și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA, **proiect nr. 022/2018.**

În conformitate cu P.U.G. GHIRODA, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în extravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda și se încadrează funcțional în prevederile viitoare ale P.U.G. în curs de actualizare. Vecinătățile terenului studiat prin prezentul P.U.Z. sunt următoarele:

- la nord: parcele inscrise in CF 408214 si A 305/15/1/3, la sud PUZ avizat , la vest parcela 405820, la est str Romanitei

Parcelela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 9813 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **Zona locuințe colective mici (maxim 4 unități locative pe parcelă)**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (max 4 unități locative/parcelă)
  - Regim de înălțime max. P+1E+Er/M (Hmax cornisa = 6.0m; Hmax = 15m)
  - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,0
  - Retragere minima față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice, RLU
- **Zona locuințe colective mici cu servicii la parter (maxim 4 unități locative pe parcelă)**
- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: dotari si servicii complatibile cu locuirea
- Regim de înălțime max. P+2E+Er (Hmax cornisa = 9m; Hmax = 15m)

- P.O.T. max = 35 % şi C.U.T. max = 1,30
- Retragere minima faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare – conform Planşei urbanistice, RLU

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda, se va aviza cu respectarea următoarelor condiţii:

- Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conf planşei Circulaţia terenurilor
- Asigurarea tuturor utilităţilor necesare funcţionării investiţiei în conformitate cu planul de acţiune
- Respectarea cu stricteţe a condiţiilor impuse prin avize şi acorduri

Planul Urbanistic Zonal (PUZ)
Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA şi va avea o valabilitate de 10 ani.

ARHITECT ŞEF
MATEEVICI CODRUŢA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Nr. 20476-2/03.06.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere documentaţia iniţiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC CASE STIWEX SRL , elaborată de B.I.A. DUMITRELEL ELENA - EMILIA, **proiect nr. 022/2018** și înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 20476/03.06.2020, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **„Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda,** Suprafața totală conf. CF = 9813 mp,

Având în vedere cerinţele Certificatului de Urbanism nr. 241 din 12.05.2020, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr 30 din 02.06.2020, cu conditii;

Luând în considerare prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) coroborate cu cele ale alin. (6) lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv următoarele:

(2) *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuţii:*
c) *atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului;*
(6) *În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*
c) *avizează sau aprobă, în condiţiile legii, documentaţiile de amenajare a teritoriului şi urbanism ale localităţilor;*

Având în vedere cele de mai sus expuse, propun Consiliului Local al comunei Ghiroda aprobarea ***„Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda.***

PRIMAR
STĂNUȘOIU IONUȚ

ROMÂNIA JUDEȚUL TIMIȘ * COMUNA GHIRODA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA

307200 GHIRODA, STR VICTORIA NR 48, - JUD TIMIŞ
Tel: 0256/205201 - Fax: 0256/287406
E-mail: primariaghiroda@yahoo.com
www.primariaghiroda.ro

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda

Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 20472-2 din 03.06.2020 al Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănuşoiu Ionuţ;

Având în vedere documentaţia înaintată de către B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA, proiect nr. 022/2018, prin care se solicită aprobarea **„Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda**, beneficiar fiind SC. CASE STIWEX SRL

Având în vedere avizele Comisiei 1-pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu, administrarea domeniului public si privat, ale Comisiei 2-pentru administratie locală, ordine publică, juridică, muncă si protecţie socială, protecţia copilului, protecţia mediului si ale Comisiei 3-pentru învăţământ şi ştiinţă, sănătate şi familie, cultură, sport, culte şi turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

Având în vedere Avizul emis de Arhitectul Şef al Consiliului Judeţean Timiş nr. 30 din 02.06.2020

Având în vedere Raportul informării şi consultării publicului nr. 7335 din 31.05.2018 privind **„Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda**

În baza Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

În baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

În conformitate cu prevederile art 129 alin. 4 lit (d), din O.U.G 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 din privind Codul administrativ:

HOTĂRĂŞTE

Art.1 Se aproba **Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda,** beneficiar fiind SC CASE STIWEX SRL, conform proiect nr. 022/2018, întocmit de B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul studiat, în suprafaţă totală de 9813 mp este înscris în CF nr. 408537 Ghiroda, având ca proprietar pe: SC. CASE STIWEX SRL

Art.2 Prin aprobarea **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Locuinte colective si functiuni complementare, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 408537 Ghiroda**, zona studiată se va integra în Planul Urbanistic General Ghiroda, facând parte din intravilanul extins al localităţii Ghiroda, iar documentaţia tehnică de urbanism va avea o valabilitate de 10 ani.

Art.3 Reglementările privind autorizarea construcţiilor şi amenajărilor vor fi aplicate în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Regulamentului Local de Urbanism, a prevederilor Avizului nr. 30 din 02.06.2020 emis de Arhitectul Şef - CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ şi a prezentei hotărâri.

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Compartimentul Urbanism din cadrul Primariei comunei Ghiroda;

Art.5 Hotarârea se comunică :

- Prefecturii Judeţului Timiş – Direcţia Controlul legalităţii actelor şi contencios administrativ
- Consiliului Judeţean Timiş – Urbanism şi amenajarea teritoriului
- Beneficiarului P.U.Z.-ului
- Compartimentului Urbanism - Mediu
- OCPI Timis
- Cetatenilor prin afisare

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI GHIRODA
Cj. SORIN VIOREL PRILIPCEANU

Ghiroda
Nr._____din _____.2020
Hotararea a fost adoptată cu _____

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cerere	75044
Ziua	28
Luna	04
Anul	2020

Cod verificare
100084076158

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408537 Ghiroda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	408537	9.813	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinţe
139349 / 01/07/2016		
Act Normativ nr. L17, din 07/03/2014 emis de Guvernul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.(1) din L17/2014	A1
204560 / 12/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 2105, din 11/10/2016 emis de ANDRAS Corneliu;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **CASE STIWEX SRL**, CIF:36502237	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie și sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

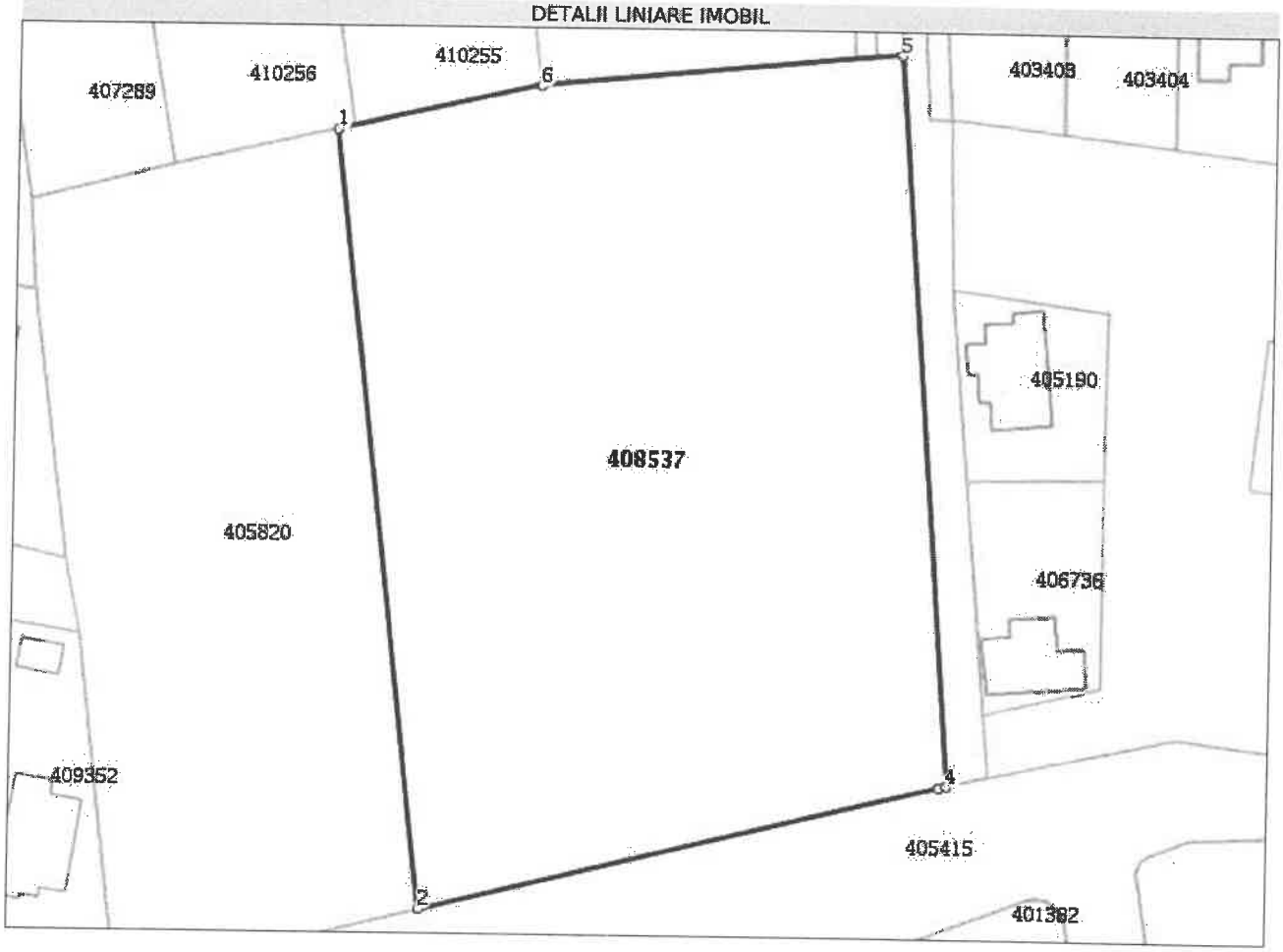
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
408537	9.813	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	9.813	A305	17	-	Teren extravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	119.503
2	3	81.347
3	4	1.12
4	5	111.551
5	6	55.093
6	1	31.628

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/04/2020, 12:06

ROMÂNIA
Judeţul Timiş
Consiliul Judeţean

Arhitect Şef

Ca urmare a cererii adresate de Mosulea Marina pentru **SC CASE STIWEX SRL**, cu sediul în judeţul Timiş, localitatea/municipiul Timişoara, str. Gh. Marinescu nr. 1, ap. 6, cod poştal 300092, înregistrată la nr. **9878** din **29.05.2020**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 30 din 02.06.2020

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE" extravilan localitatea/comuna Ghiroda

generat de imobilul înscris în CF nr. 408537 – Ghiroda, cu nr. cadastral 408537 (vechi A 305/17), teren arabil extravilan conform extrasului CF,

Inițiator: SC CASE STIWEX SRL

Proiectant general: SC EXPROCO SRL

Proiectant de specialitate: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DUMITRELE ELENA-EMILIA,

Proiect nr. 22/2018

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elena Emilia I.DUMITRELE, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafaţă zonă studiată în P.U.Z : intravilan comuna/localitatea Ghiroda conform PUG; vecinătăţi: nord: zonă rezidenţială reglementată prin PUZ avizat C.J.Timiş nr. 147/2008, parcelele cu nr. cadastrale 408214 şi A 305/15/1/3; sud: zonă reglementată prin PUZ avizat C.J.Timiş nr. 94/2009; vest: parcela cu nr. cadastral 405820 (A 305/18); sud: DS 728, strada Romaniţei; suprafaţa **S = 9813 mp**.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat anterior cu HCL nr. 4/22.02.1996 şi prelungită valabilitatea cu HCL nr. 64/27.07.2011, teren cu interdicţie temporară de construire până la întocmirea PUZ

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR - LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

ZONĂ LOCUINŢE COLECTIVE MICI (maximum 4 unităţi locative/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum patru unităţi locative/parcelă);
- H max = 6,00 m (cornişă); P+1E+Er/M (niveluri);
- H maxim = 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (91,20 m cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălţimea maximă a construcţiilor);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,00;
- retragere minimă faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare : conform planşei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**" - planşa nr. U02 şi şi precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism;

ZONĂ LOCUINŢE COLECTIVE MICI CU SERVICII LA PARTER (maximum 4 unităţi locative/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: locuire (maximum patru unităţi locative/parcelă) și servicii compatibile cu locuirea;
- H max =9,00 m (cornişă); P+2E+Er (niveluri);
- H maxim = 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (91,20 m cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălţimea maximă a construcţiilor);
- POT max = 35 %;

PC/PC

- CUT max = 1,30;
- retragere minimă faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare : conform planşei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**" - planşa nr. U02 şi şi precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism;

- circulaţii și accese: existent, strada Romaniţei (teren domeniu public de interes local) şi străzile nou propuse la prospectele prevăzute conform planşei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**" - planşa nr. U02;
- echipare tehnico-edilitară: conform planşei Plan de reglementări – lucrări edilitare – Planşa nr. 02b.ED şi cu respectarea condiţiilor impuse prin avizul AQUATIM SA nr. 53589/DT-ST/13.03.2018, avizul de gospodărire a apelor nr. ABAB – 55/26.03.2018, avizul ANIF nr. 103/11.07.2019, avizul E-distribuţie Banat nr. 210616993/19.03.2018;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND INIȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARȚINE U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 147843/27.12.2017.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.09.2019 se avizează** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele **condiții:**

- **prezentarea planşei reprezentând modul de rezolvare cu echipare energie electrică şi telecomunicaţii;**
- **dovada achitării taxei RUR;**
- **asigurarea accesului la toate parcelele din domeniul public al UAT Ghiroda;**
- **modul de gestionare a spaţiului verde în sensul menţinerii în proprietate privată sau opţiunea de cedare în domeniul public, revine exclusiv autorităţii publice locale;**
- **autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planşei Proprietatea asupra terenurilor – Planşa nr. U04;**
- **asigurarea tuturor utilităţilor necesare funcţionării investiţiei în conformitate cu Planul de acţiune asumat de autoritatea publică locală; asumarea planului de acţiune de către dezvoltatori;**
- **extinderile de reţele tehnico-edilitare de la cele existente la cele propuse se vor realiza pe cheltuiala dezvoltatorilor, în exclusivitate pe terenuri aparţinând domeniul public şi cu respectarea prevederilor legale în vigoare;**
- **respectarea cu stricteţe a tuturor condiţiilor impuse prin avizele şi acordurile în termen de valabilitate, necesare conform cerinţelor CU nr. 25/25.01.2019 emis de Primăria Comunei Ghiroda, impuse prin legislaţia în vigoare.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: Reglementări urbanistice - Planşa nr. U02, Proprietatea asupra terenurilor – Planşa nr. U04, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z - **„LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE", localitatea/comuna GHIRODA**

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 25 din 25.01.2019, emis de Primarul Comunei Ghiroda.

Arhitect Şef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ ARHITECT ȘEF

2/ 2 – 9878/29.05.2020

PC/PC

CUI R16234318 2 EXPROCO SRL Lugoj

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z.

1. *INTRODUCERE*

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA CF 408537. – Ghiroda, CF. 408537**
Faza:	**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant general:	**S.C. EXPROCO. S.R.L.**
Beneficiar:	**S.C. CASE STIWEX S.R.L.**
Numar proiect:	**22/2017**
Data elaborării:	**2018**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei - program:

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea pe terenul de 9.813 mp, localizat în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda, a unor construcţii cu funcţiune rezidenţială, funcţiuni complementare necesare locuirii, spaţii comerciale şi servicii.

Prezenta documentaţie în faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma dreptunghiulara, identificat prin CF 408537, aflată în proprietatea beneficiarului S.C. CASE STIWEX. S.R.L, cuprinsa in extravilanul localitatii Ghiroda. Delimitarea zonei studiate este făcută astfel: se va studia zona cuprinsă între Strada Brateş şi Strada Romaniţei din zona de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda. Această documentaţie conţine elemente urbanistice care stau la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire, dupa cum urmează:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei şi a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuinţe şi funcţiuni complementare (spaţii comerciale, cabinete medicale, birouri la parterul imobilelor de locuit);
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Ghiroda, Certificatul de urbanism nr. 25 din 25.01.2019, prin care s-au solicitat următoarele:

- Se vor respecta profilele stradale ale căilor majore de circulaţie prevăzute în documentaţiile de urbanism aprobate; străzile secundare fiind dimensionate la minim 12 m; se va asigura accesul pe

parcelă din drum public direct sau prin servitute, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Se vor respecta culoarele de protecție a utilităților și lucrărilor de îmbunătățiri funciare.
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, Ordinum Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Legea Locuintei nr. 114/1996 privind exigentele minimale – Anexa 1, Legea 350/2001.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prima atestare documentară a localității datează din 1332. La 1393 apare menționată într-un document cu numele villa Gyrod, ceea ce arată că avea o importanță ridicată. Între Ghiroda și Remetea a existat în Evul Mediu și la începutul perioadei habsburgice, localitatea Deg, azi dispărută. La conscripția din 1717 apare cu 24 de case și denumirea Gironda. În secolul XIX s-au așezat colonești maghiari și vatra satului s-a extins substanțial. În 1931, Ghiroda era comună și avea în subordine satele de români Crișan și Sever Bocu care mai târziu au intrat în componența vetrei localității.

Lista documentaţiilor de urbanism întocmite anterior documentaţiei de faţă, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda
- Ridicari topo in zona extrase de la OCPI

Alte surse de informaţii utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare in teritoriu emisa de Primaria Ghiroda

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Ghiroda situează în centrul județului Timiș, la mică distanță nord-est de municipiul Timișoara, cu care se învecinează. În practică, Ghiroda este lipită de Timișoara. Este delimitată la sud de Canalul Bega. La vest se leagă de Timișoara cu două străzi care se continuă în țesutul urban al municipiului. La nord, Ghiroda are acces la drumul național DN6 care trece la mică distanță și pe care distanța până la Timișoara este de circa 5 km. Paralel cu drumul național trece calea ferată Timișoara - Lugoj, cu haltă la Ghiroda. La est se învecinează cu Remetea Mare (circa 6 km).

Terenul studiat se află în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda, fiind accesibil prin Strada Brateș și Strada Romaniței.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

PREVEDERI ALE P.U.G. GHIRODA aprobat cu HCL 04/1996 zona 8 (UTR 8) de teren extravilan arabil situata in comuna Ghiroda, identificat prin CF 408537.

Conform Anexa 1 la HCL nr.34 din 27 iunie 2007 – Norme de modificare si completare a Regulamentului local de urbanism general (PUG) al comunei Ghiroda - cu privire la conformarea si realizarea de locuinte in zonele rezidentiale -UTR 8 rezulta :

- **U.T.R. 8 – se invecineaza pe laturile de nord, est si vest cu intravilanul existent, si la sud cu o limita conform proiectului care delimiteaza 2,45 ha din totalul de 9,85 ha ai A305.**
- **front stradal minim 12 m pt cladirile izolate;**
- **adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;**
- **nu pot fi acceptate parcele la dezmembrare avand o suprafata mai mica de**

400m;

- **Procent de ocupare al terenului maxim 35% - P.O.T.$_{max}$ = 35%**
- **Regim maxim de inaltime P+2E+Er**

EXISTENT:
Suprafata teren: 9813.00 mp
Suprafata construita: 0 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 0 mp
Suprafata parcari: 0 mp
Suprafata spatii verzi: 0 mp
P.O.T.: 0 %
C.U.T.: 0

PREVEDERI ALE P.U.Z. - Pentru ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA – pe parcela studiata

Se propune:
Suprafata teren: 9813 mp
Zona de locuinte colective: 3,526 mp
Zona de locuinte colective si functiuni complementare: 3,552 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 2,244 mp
Suprafata spatii verzi amenajate: 491 mp
P.O.T. = 35% pentru proiectia la sol a constructiitor
P.O.T.maxim =35%
C.U.T = 1.3
C.U.T maxim =1.3

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE	-	0%	3526	36%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	0%	3552	36%
SUPRAFAȚĂ DRUMURI /TROTUARE CEDATE	-	0%	2244	23%
SPAȚII VERZI	-	0%	491	5%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural.

Terenul pe care se face propunerea de locuinte, are o forma regulata dreptunghiulara cu o suprafata totala de 9,813.00 mp.

CLIMA - Teritoriul comunei Ghiroda se caracterizează printr-un climat cu precipitații medii anuale de 631mm/mp și temperatura medie anuală +10,9°C. Media temperaturilor în lunile de vară a fost de +20,6°C iar în lunile de iarnă de 0,2°C. Temperatura maximă înregistrată a fost de +40°C (în data de 16 august 1952) iar minima absolută a fost de -29°C (în data de 13 februarie 1935).

Numărul zilelor cu temperatura medie de peste +25°C (zile de vară tropicale) a fost de 100 zile, iar a zilelor tropicale cu temperaturi de peste +30°C a fost de 40 de zile.

Numărul zilelor cu brumă a fost, în medie, de 47,6 zile/an din care: 3,2 zile, în medie, în luna Aprilie, 4,4 zile în luna Octombrie, iar restul zilelor cu brumă a fost în perioada lunilor Octombrie - Aprilie. Numărul zilelor cu temperaturi sub 0°C este de 91 zile. Numărul zilelor cu precipitații a înregistrat valori medii anuale de 105,9 zile. Ploile torențiale înregistrate au fost deosebite, astfel la data de 14 iulie 1955 au fost 70,4 mm în 503 minute și cu o intensitate de 0,14 mm precipitații pe minut. Indicele de ariditate "De martonne" a fst de 30,2 iar lunile cu deficit de umiditate sunt: iulie (cu 22,7 mm), august (cu 20,4 mm) și septembrie (cu 21,0 mm). Toate aceste trei luni se află sub limita de uscăciune.

REGIMUL EOLIAN se caracterizează prin frecvența mai mare a vânturilor din sectorul Nordic, cu 16,9% și din sectorul de Est, cu 15%, iar zilele calme reprezintă 20,9%. Viteza cea mai mare a vântului, înregistrată, a fost de 3,8m/secundă, din sectorul sudic și de 3,4m/secundă din Nord.

Ca o concluzie a climei existente, se pot cultiva pe terenurile aparținând comunei, majoritatea plantelor de cultură, fără a fi necesare irigațiile. Irigațiile sunt necesare doar pentru cultura legumelor sau a unor culturi intensive, în rest, cantitatea de precipitații satisface necesarul de apă din sol.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Industrie.

Emisiile poluante industriale nu exista.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

REGIM JURIDIC - Terenul care va fi inclus in P.U.Z. este localizat in extravilanul comunei Ghiroda;

TOTAL SUPRAFATA STUDIATA IN P.U.Z. = 9,813.00 mp

TOTA SUPRAFATA PE CARE SE FACE PROPUNEREA IMOBILULUI=9,813.00mp

Terenul inclus in PUZ aparține proprietatii private a S.C. CASE STIWEX S.R.L. dobandit prin conventie, cota actuala 1/1.

2.4. *CĂI DE CIRCULAȚIE.*

Accesul auto pe parcela se desfasoara in acest moment pe strada Romanitei identificat prin CF 408349, CF 400599, CF 400600, pe limita estica. Pe limita sudica este un drum nou prevazut prin puz aprobat – Pd 310, 311; Ps 304/2/113(drum) care se intersecteaza cu strada Foisor.

Ca urmare a dezvoltării localității Ghiroda prin consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată. În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de noi străzi, astfel încat să permită extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

Propunerile pentru amplasamentul studiat dezvolta doua artere noi pe latura de nord si pe latura de vest care se vor conecta cu artera propusa prin puz aprobat la sud si respectiv cu strazile Romanitei si Foisor la nord.

Profilele stradale perimetrale ansamblului propus au minim 12 m latime.

ANALIZA GEOTEHNICA - Solurile dominante în câmpia înaltă sunt cernoziomurile. Solurile din teritoriul comunei Ghiroda s-au format în două unități geomorfologice diferite (sudul câmpiei înalte a Vingăi și lunca Begăi). În câmpia înaltă, solurile au evoluat pe un relief plan, cu mici forme depresionare; totul pe un material luto-argilos cu apă freatică la mică adâncime, la 3-5 m sau chiar 2-3m, cu precipitații anuale de peste 600 mm/an (31mm/an) și cu o temperatură medie anuală de +10,9°C, toate acestea sub o vegetație de silvostepă, rezultată în urma tăierii unor pâlcuri de pădure, acum 70-80 ani. Aceste condiții specifice au dus la alterarea solului cu reale procese de acumulare a bazelor în argilă și procese de levigare. Datorită microreliefului și a adâncimii mici a apelor freatice, solul reprezentativ este cernoziomul levigat, pe depozite gălbui sau roșcate luto-argiloase.

Pentru realizarea documentatiei PUZ, se va realiza un studiu geotehnic.

2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de locuinte. Construcțiile din această zona și din zonele vecine sunt case individuale sau cladiri de locuinte insiruite/tip duplex. La sud de terenul studiat nu exista constructii insa exista PUZ aprobat – Zona de locuinte. Pe terenul invecinat la vest –nu exista constructii.

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

În prezent se poate constata că în zona studiată nu există fond construit pe limitele de sud si vest. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

În prezent se poate constata că în zona de locuințe cu funcțiuni complementare nu există fond construit.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s -au prevăzut doua zone de dotări constituite din servicii în suprafața de 18%(zona de locuinte colective si functiuni complementare) din suprafața totală a parcelei

studiate.

- **Asigurarea cu spaţii verzi.**

Prezenţa spaţiilor verzi în zona studiată poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv, de zonă verde în sensul lipsei construcţiilor, nicidecum în sensul existenţei unor spaţii verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spaţii verzi amenajate astfel:

- minim 5% din suprafaţa totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- minim 20% din suprafaţa parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spaţiu verde privat care integreaza si parcarile realizate inierbat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.
- Asigurarea platformelor pentru deseuri.
- Asigurarea spatiilor de joaca pentru copii.

- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine.**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncţionalităţi.**

Principalele disfunctionalităţi sunt:

CIRCULATIE:

1)Căi de comunicaţie rutieră necorelate cu necesităţile prezente din zona PUZ-ului în lucru.

2)Prezenţa unor profile stradale cu dimensiuni variabile aferente aceleiaşi căi de comunicaţie.

3)Dezvoltarea deficitară a căilor de comunicaţie rutieră, cu toate că acestea există la nivel de PUZ-uri aprobate.

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR:

1)Lipsa coerenţei în dezvoltarea unei imagini arhitecturale unitare aferente zonei.

2)Dezvoltarea unei densităţi scăzute poate aduce, în timp, probleme la nivelul implementării căilor de comunicaţie/reţelelor edilitare.

3)Mediu construit fracturat, necorelat sub viziunea unui ansamblu de tip cvartal/U.T.R. etc..

SPATII PLANTATE, SPORT SI AGREMENT:

1)Lipsa unor spaţii verzi de calitate şi a vegetaţiei mature.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă.

In zona studiata exista retea de apa. Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de apa a localitatii Ghiroda, aflata pe amplasament. Dimensionarea instalaţiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

În apropierea zonei există reţele de alimentare cu apă şi canalizare, administrate de AQUATIM S.A.:

- **Apa: pe strada Romanitei De. 110 mm.**
- **Canal menajer: pe strada Romanitei D=250 mm.**

De asemenea, exista un canale de desecare de infiltratie Bega mal drept - **Hcn 313**, care asigura preluarea apelor pluviale din zonele invecinate, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Ghiroda, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. (aflata

pe str. Romanitei, De.110 mm).

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 260 m si se va amplasa in zona verde, alimentand toate cladirile propuse. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea totală a bransamentelor va fi de 84 m si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

Debitele totale de apa sunt :

- **Q S ZI MED = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s**
- **Q S ZI MAX = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s**
- **Q S ORAR MAX = 4,31 mc/h = 1,19 l/s**

In urma obtinerii <u>avizului de gospodarie a apelor</u> nr.55 din 26 martie 2018 privind **:" Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare"** se propun urmatoarele:

- ***asigurarea necesarului de apa pentru zona studiata se va realiza prin racord la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii Ghiroda aflat in administrareaa operatorului regional AQUATIM SA***
- ***extinderea retelei de alimentare cu apa pana in punctul de bransament la sistemul centralizat al localitatii (reteaua de alimentare cu apa de pe strada Romanitei, Ø110mm) va fi realizata prin grija titularului si beneficiarului lucrarilor de investitie(SC. CASESTIWEX SRL).***

<u>Canalizarea menajeră.</u>

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul comunei Ghiroda va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda **<u>la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda.</u>** (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a., pe str. Romanitei, D=250 mm).

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din conducte din PVC–KG cu diametrul D=250 mm, L=184 m si se va amplasa in axul strazilor propuse, racordată la canalizarea existenta pe str. Romanitei. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Racordurile parcelelor la reteaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=160 mm. Lungimea totală racordurilor este de 102 m.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

<u>Canalizarea pluviala</u>

Apele de ploaie de pe suprafata parcarilor, platformelor betonate si acoperisurilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=360 m, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ambele in zona verde). Din bazinul de

retentie, apele de ploaie pre-epurate sunt transportate prin intermediul unei conducte de refulare L=330 m spre Hcn 313, in care sunt evacuate printr-o gura de descarcare.

Debitul de ape pluviale este: **Q_{PL} = 118,34 l/s**

Volumul bazinului de retentie este de **203 mc**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **V_{anual}= 4.970 mc/an**

In urma obtinerii avizului ANIF nr.103 din 11 Iulie 2019 privind **:" Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare"** se comunica :

- ***acceptul pentru preluarea apelor pluviale , trecute in prealabil prin separator de hidrocarburi in canalul de desecare de infiltratie Bega mal drept (HCN. 313) nr. inventar TM 1209597 aflat in administrarea ANIF.***

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric:

-propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare;

-extinderi sau devieri de linii electrice.

-modernizarea liniilor electrice existente;

-modernizarea iluminatului public etc.

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din reteaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului, prin extinderea retelei.

Reteaua de energie electrica si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Alimentarea cu caldura.

In zona studiata, nu exista retele termice. Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

Platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie conform cap1.art.4 din OMS 114/2014.

Platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Spatii de joaca pentru copii

Spatiile de joaca pentru copii sunt amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor si sunt prevazute in interiorul

cvartalului locuibil, la distante sigure de zona de circulatii auto.

Parcaje.

Parcajele vor fi asigurate in interiorul parcelei, relationat cu propunerile arhitecturale ulterioare. Parcajele interioare se vor realiza in sistem inierbat, la o distanta de minim 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

VECINATATI-DISTANTE FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
Nord - 62.15 m – casa cladire de locuit
Sud - 23.70 m parcele de locuit – PUZ aprobat
- 151.00 m balta
Est - 7.90 m casa de locuit
Vest -50.70m casa de locuit

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1,1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

In conditiile dezvoltarii unor cladiri care depasesc reglementarile prevazute mai sus, se va cere realizarea unui studiu de insorire, care sa demonstreze gradul de insorire minim, prevazut de legislatia in vigoare, la momentul realizarii constructiilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

La ora actuală, terenul aflat în studiu este neintretinut, neexistînd un micro-ecosistem valoros, cum, de altfel, nu există fond vegetal valoros. În momentul de față nu există fond construit. Terenul este relativ plan şi orizontal, avînd stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic. Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, avînd în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanţi sau care ar putea modifica condiţiile de mediu existente;
- nu sunt evidenţiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicaţii şi echipare edilitară - existente şi proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare şi 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;
- extinderea funcţiunii adaptate la configuraţia terenului şi specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spaţii verzi;
- asigurarea utilităţilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiune locuinte. (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si teren extravilan agricol. Prin reglementarile din PUG – se propun zone de locuire cu functiuni complementare.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- în partea de sud se invecineaza cu strada identificata prin CF cu numarul 405415;
- în celelate laturi se invecineaza cu proprietati particulare.

3.2. PROPUNERI

Prin prezenta documentatie, se propune ca terenul in suprafata de 9813 sa cuprinda **16 imobile de locuinte colective**, dintre care 8 cuprind si functiuni complementare necesare locuirii (cabinete medicale, birouri, spatii comerciale) la parterul cladirilor. Astfel, cele 8 imobile de locuinte colective mici vor avea un regim de inaltime **maxim P+1E+Er/M** iar cele 8 imobile de locuinte colective mici si functiuni complementare, un regim de inaltime **maxim P+2E+Er.**

Aspectul arhitectural al zonei este puternic influenţat de dezvoltarea periurbană a Municipiului Timişoara cu funcţiuni de locuire şi servicii.

ZONIFICARE URBANISTICA ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE(se mentin reglementarile din PUG)

Pentru parcela studiata

Suprafata teren: 9813 m^2
Zona de locuinte colective: 3,526 m^2
Zona de locuinte colective si functiuni complementare: 3,552 m^2
Suprafata construita: 1,848 m^2
Suprafata desfasurata: 5,914 m^2
Suprafata circulatii auto si pietonale: 4,685 m^2
Suprafata parcari inierbate: 1,115 m^2
Suprafata spatii verzi amenajate: 2,156 m^2
P.O.T. = 35% pentru proiectia la sol a constructiitor
P.O.T.maxim =35%
C.U.T = 1.3
C.U.T maxim =1.3

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE	-	0%	3526	36%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	0%	3552	36%
SUPRAFAȚĂ DRUMURI /TROTUARE CEDATE	-	0%	2244	23%
SPAȚII VERZI	-	0%	491	5%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

3.3 Descrierea solutiei, oportunitatea investitiei, consecintele economic sociale, categorii de costuri

Oportunitatea investitiei:

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public/ privat care pot duce la dezvoltarea investitiilor in comuna Ghiroda si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Această investiție se dorește a fi una de marcă, dorind să fie locuinte colective cu standarde ridicate si spatii verzi amenajate in zona comunei Ghiroda, din proximitatea orasului Timisoara.

Consecinte economic sociale:

Proiecțiile investitorului sunt pregătite pe baza faptului că toate spațiile de locuire vor avea calitati superioare atat prin spatialitate cat si prin amplasarea imobilelor. Investitia se incadreaza in oportunitatile de dezvoltare ale zonei, ca spatiu imobiliar productiv la nivelul zonei metropolitane Timisoara.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Posibilitatea dezvoltării unei proprietăţi cu 4 de apartamente/imobil construit va însemna o crestere imobiliara a zonei;
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local;
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune datorita proximitatii cu aeroportul Traian Vuia, Timisoara;
- Potentialul de dezvoltare al comunei Ghiroda;
- Potențialul de atragere a familiilor datorita locatiei linistite;
- Dezvoltarea zonelor pietonale din vecinătate.

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiar (investitor privat), nesolicitandu-se

costuri din parte autoritatilor publice locale.

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe terenurile de 9813 mp vor avea functiunea locuinte colective, aceasta realizandu-se prin 16 imobile proiectate ce contin apartamente cu diferite suprafete, in functie de nevoile si cerintele pietei.

Regim de inaltime maxim propus conform documentatiei de fata

- zona de locuinte colective mici si functiuni complementare avand regim de inaltime **maxim P+2E+Er;**
- zona de locuinte colective mici avand regim de inaltime **maxim P+1E+Er/M.**

3.4 REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Se va respecta codul civil pentru parter si mezanin, iar, in ceea ce priveste accentele inalte, se vor face studii de insorire, daca va fi cazul, pentru ca vecinatatile sa nu fie afectate.

- **cladirile propuse se vor retrage cu H/2 fata de cladirile invecinate , dar nu la mai putin de 3,00m si/ sau cod civil (in cazul calcanelor si/ sau a acordurilor vecinilor) fata de limita de proprietate laterala;**
- **retragerea fata de limita posterioara va fi de H/2 fata de cladirile invecinate, dar nu mai putin de 8,50m si/ sau cod civil (in cazul calcanelor si/ sau a acordurilor vecinilor) fata de limita de proprietate posterioara.**
- **in cazul unor dezmembrari sau comasari, asocieri intre numere cadastrale, amplasarea cladirilor fata de vecinatati se va face respectand conditiile mai sus mentionate, pentru parcela nou rezultata**

3.5 PLANTATII

NU sunt prezente elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita. Terenul ramas liber dupa edificarea constructiilor se va amenaja ca spatiu verde, cu iarba, arbusti si arbori ornamentali. Este obligatorie plantarea cel puţin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

3.6 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Zona locuire colectiva si functiuni complementare avand prin propunere regim de inaltime P+2E+ Er si P+1E+Er/M.

4. CAI DE CIRCULATIE

4.1. Circulatie carosabila

Se propunere realizarea a trei drumuri pentru acces pe parcela dupa profilele stradale indicate in documentatia anexa, conform P.U.G. Ghiroda aprobat prin HCL 04/1996, strazile secundare fiind dimensionate la min. 12 m, cu asigurarea cailor de acces.

4.2. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism – se va respeta HCL Ghiroda -1.5 locuri de parcare/ap. Parcajele din interiorul parcelelor se vor realiza in sistem inierbat.

Pentru a realiza un sistem de parcaje coordonat si comasat si a creste suprafata spatiului verde se vor aloca un nr de :

-1 loc de parcare pentru parcela 6 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 5;
-4 locuri de parcare pentru parcela 8 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 7;
-1 loc de parcare pentru parcela 14 pe parcarea comasata pe suprafata parcelei 13;
-4 locuri de parcare pentru parcela 16 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 15.

5. RESTRICTII AERONAUTICE

Inaltimile maxime ale constructiilor sunt sub cota maxima admisa conform PUG – Ghiroda.

6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Parcela aferenta PUZ in lucru nu dispune de rețea de alimentare cu apă, fara sa fi avut pana in prezent o destinație care să necesite această dotare.

Necesarul de apă se va determina conform SR 1343-1-2006.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera.

Caminul de vizitare aferent racordului de canalizare se va amplasa la distanta de 1,00m de limita proprietatii, la intrare pe drumul de acces.

Canalizarea pluviala

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la reteaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa calda si caldura

Incalzirea si asigurarea apei calde se va face in sistem propriu cu centrala proprie pentru fiecare apartament.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A., aspect detaliat in documentatiile urmatoare conform legislatiei in vigoare.

Telefonie

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un branșament principal pentru zona studiată, apoi câte un branșament individual la fiecare imbobil propus.

Restrictii de construire

Nu se prevad restrictii de construire speciale (respectand prevederile aprobate prin PUZ/PUG aprobate anterior)

7. BILANT TERITORIAL

Prin prezenta documentatie, se propune ca terenul in suprafata de 9813 m sa se construiasca **16 imobile de locuinte colective**, cu regimul de inaltime **P+2E+Er si P+1E+Er/M** si **functiuni complementare necesare locuirii amenajate la parterul**.

Procentele de spatii verzi amenajate, suprafete de circulatii, POT si CUT se pastreaza pentru fiecare parcela.

PROPUNERI DE INDICI URBANISTICI SI DE CONSTRUIBILITATE:

PARCELA NR. 1
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 532 m^2
Suprafata construita: 136 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 98.15 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 228.35 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 2
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 441.76m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.79 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 136.47 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 3
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 438.42m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 107.2 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 126.72 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 4
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 435.01m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 96.56 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 133.95 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 5
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 431.63m^2
Suprafata construita: 115 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.52 m^2
Suprafata parcari inierbate: 80.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 146.13 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 6
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 428.25m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 140.28 m^2
Suprafata parcari inierbate: 56 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 96.97 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POT: 35%
CUT: 1.3

PARCELA NR. 7
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 424.28m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 121 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 134.23 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POT: 35%
CUT: 1.3

PARCELA NR. 8
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 420.73 m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 24.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 227.18m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limita laterala stanga: min.5 m
Retragere fata de limita laterala dreapta: min.3 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 9
Locuinte colective
Suprafata parcela: 463.56m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 107.24 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 124.82 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 10
Locuinte colective
Suprafata parcela: 441.63 m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 102.85 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 134.28 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 11
Locuinte colective
Suprafata parcela: 438.25m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 106.52 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 127.23 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POT: 35%
CUT: 1.0

PARCELA NR. 12
Locuinte colective
Suprafata parcela: 434.86m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 106.56 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 123.8 m^2

Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 13
Locuinte colective
Suprafata parcela: 431.48m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.21 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 126.77 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 14
Locuinte colective
Suprafata parcela: 428.10m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 109.9 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 113.7 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 15
Locuinte colective
Suprafata parcela: 439.64m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 121 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 7149.56 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 16
Locuinte colective
Suprafata parcela: 448.07m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 24.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 254.52 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limita laterala dreapta: min.5 m
Retragere fata de limita laterala stanga: min.3 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 17
Zona verde
Suprafata parcela: 491 m^2
Suprafata construita: - m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: - m^2
Suprafata parcari inierbate: - m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 500 m^2

BILANȚ TERITORIAL*				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	0%	1848	19%
SUPRAFAȚĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	-	0%	3160	32%
SUPRAFAȚĂ PIETONALĂ/TROTUARE	-	0%	1525	16%
SUPRAFAȚĂ PARCĂRI ÎNIERBATE	-	0%	1115	11%
SPAȚII VERZI	-	0%	2165	22%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

Suprafetele prevazute sunt relationate cu propunerea de mobilare urbanistica. Acestea au caracter informativ, putand varia in functie de solutia arhitecturala propusa.

9. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI.

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a). gradul in care planul sau programul creeaza 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;

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul in suprafata totala de 9813 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+Er si P+1E+Er/M), H maxim fata de **C.T.N. 12.00m**, cu caracter urban. Astfel, aceasta etapa se constitue intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea zonelor de locuinte colective cu regim redus de inaltime cu caracter urban. Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in apropierea localitatii Timisoara. Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru intreaga zona cat si realizarea unui acces facil catre reteaua stradala a localitatii Timisoara. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre planul urbanistic zonal prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona

supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente. In aceeasi masura planul urbanistic zonal supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces). Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de sud a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile; Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei. Se evidentiaza demararea proiectelor pentru: alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reteaua localitatii, prin extinderea acesteia pana la zona studiata; colectarea centralizata a apelor menajere; colectarea apelor pluviale in sistem centralizat; realizarea drumurilor de acces si legatura. Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva. Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program; Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament. Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale de cele menajere. O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Ghiroda. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre inestitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea 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 functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Ghiroda 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.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor; Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de

prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala. Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor; 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 zona de sud a localitatii Ghiroda.

c). natura transfrontiera a efectelor; Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor); Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+ER si P+1E+Er/M), H maxim fata de C.T.N. 12.00 m cu caracter urban, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia. Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+ER si P+1E+Er/M), H maxim fata de C.T.N. 12.00 m cu caracter urban din Romania.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare. In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe

piata romaneasca.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, fara a se creea premisa utilizarii terenului intr-un mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejere recunoscut pe plan national, comunitar sau international Nu este cazul.

6. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG. Consideram ca interventiile propuse sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA CF 408537.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% pentru locuinte colective cu servicii **P+2E+Er si P+1E+M/Er** iar CUT maxim sa fie 1,3. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu minim 3 metri de la limita de proprietate.

Prioritati de interventie.

Prin reglementarea situatiilor juridice a terenului, ca de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta urmatoarele parcele:

(a) Parcelele 1÷16 locuinte colective cu servicii **P+2E+Er si P+1E+M/Er**

(b) Parcela 17 – zona verde.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Ghiroda. Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:

Zona studiata se dezvolta in directia unor functiuni de locuinte cu functiuni complementare;

Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ in gama de functiuni privind dezvoltarea zonei studiate. Zona studiata va fi sistematizata prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar si de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;

Primaria Ghiroda va atribui numere pentru parcelele nou create.

Întocmit,
arh. Botici Alexandru
arh. Dumitrele Elena-Emilia

Specialist RUR,
arh. Dumitrele Elena-Emilia

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ – zona de locuinte colective si functiuni complementare
extravilan Com. Ghiroda, jud.Timiş,
C.F. - 408537
S.teren - 9.813mp

BENEFICIAR: CASE STIWEX S.R.L. CIF:36502237

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

Reglementări zonă locuinte colective mici propusa cu clădiri P+2E+ER

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghirod, intre Strada Brates si strada Romanitei, a unor locuinţe colective mici cu regim de inaltime de maxim P+2E+M/Er pe o suprafaţă de **9.813** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 408537 şi se află în proprietatea următorului beneficiar: Case stiwex S.R.L.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la reteaua stradala majora.

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie.

Zonificarea funcţională a parcelei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuinţe colective mici cu functiuni complemetare la parter, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% si un coeficient de utilizare a terenului de 1.3, respectiv 1.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism, in prezent face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCŢIONALE

Conţinutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalităţi
cap. 2 - Utilizarea funcţională
cap. 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

În cap. 1 - Generalităţi se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă:

art. 4 – utilizări permise
art. 5 – utilizări permise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).

În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii cu referire la:
art. 8 – orientarea faţă de punctele cardinale
art. 9 – amplasarea faţă de drumurile publice
art. 10 – amplasarea faţă de căi navigabile existente
art. 11 – amplasarea faţă de C.F.
art. 12 – retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
art. 13 – amplasarea faţă de aeroporturi
art. 14 – amplasarea faţă de aliniament
art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :
art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale
3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:
art. 18 – racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:
art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor
art. 23 – aspectul exterior
art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului
3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:
art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalităţi

Art. 1. **Tipuri de zone funcţionale**

În funcţie de regimul de înălţime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- UTR ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE MICI CU SERVICII LA PARTER)
- regim de construire :locuinte colective cu caracter urban de tip cuplat cu parcaje aferente: 1.5 locuri de parcare conform HCL Ghiroda;
- zonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spaţii verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

Art. 2. **Funcţiunea dominantă**

Functiunea dominanta este cea rezidentiala, de locuire colectiva, zona fiind compusă din locuinţe colective mici, cu caracter urban si regim de inaltime maxim P+1E+M/Er, si locuinte colective mici si functiuni complementare cu regim de inaltime maxim P+2E+Er.

Art. 3. **Funcţiunile adiacente** admise ale zonei:

- dotări, servicii;
- spaţii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcţională

Art. 4. **Utilizări permise:**

- **zona predominant rezidenţială (locuinte colective mici cu/fara servicii la parter) clădiri P+2E+Er si P+1E+M/Er.**

- locuinţe colective cu caracter urban de tip cuplat cu parcaje aferente (maxim 64 apartamente distribuite pe parcelele conform plansei de reglementari)
- spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, staţionare autovehicule, instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei;
- conversia locuinţelor în alte funcţiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerţ, servicii, sau activităţi ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, sedii firma, birouri, gradinite, prestări servicii, etc.)

- **zona mixtă de parcuri, grădini publice, spaţii verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
  - pentru spaţiile verzi de aliniament stradal: plantaţii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 5. **Utilizări permise cu condiţii**

- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. **Interdicţii temporare de construire**

- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate in interiorul fiecarei parcele, de tip condominiu, cu servitute de trecere; ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire.

Art. 7. **Interdicţii definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activităţi:

- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activităţi de depozitare, comerţ en-gros, antrepozite;
- staţii de întreţinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spaţiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deşeuri.
- Se admite unificarea a unui numar de 2 sau mai multe parcele respectandu-se indicii urbanistici propusi si avizul de oportunitate (nu se permite modificarea functiunilor si a indicilor urbanistici propusi, decat printr-o alta documentatie de urbanism).

Cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea faţă de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea cladirilor in cele mai favorabile zone, pentru a se obtine o insorire de durata a spatiilor interioare.

Art. 9. **Amplasarea faţă de drumurile publice**

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz.

Art. 10. **Amplasarea faţă de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potenţial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea faţă de aeroporturi**

Amplasamentul lotului este situat in zona III de servitute aeronautica civila, la 629.47 m sud fata de axa pistei 11-29 si la 491.58m vest fata de pragul 11 al pistei Aeroportului International Train Vuia Timisoara. Cota absoluta fata de nivelul Marii Negre este de 91.20m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice:45^{0}45'37",18 latitudine N, 21^{0}17'43",29 longitudine E.

Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12m, respectiv cota absoluta maxima 103,20m (91.20m - cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+12m inaltimea maxima a constructiilor).

Art. 13. **Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea faţă de aliniament**

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public şi cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planşa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE :

- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Strada Romanitei, zona de Est, este de 3m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Vest, strada nou propusa, va fi de 3m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Nord, strada nou propusa, va fi de minim 5 m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Sud, parcela 17, destinata spatii verzi inspre strada nou propusa prin PUZ Ghiroda Pescarie, aprobat prin HCL 46/2009, va fi de minim 3 m;
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada si a balcoanelor care pot iesi in afara limitei de construibilitate dar nu mai mult de 1,80m.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

a) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condiţiile:

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi :
- pentru imobilul amplasat pe parcela 1 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de minim 5,0m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 2 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m (H/2 din inaltimea la cornisa);
- pt imobilele amplasate pe parcela 3 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m (H/2 din inaltimea la cornisa);
- pentru imobilul amplasat pe parcela 4 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5,0m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 5 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5,0m;

- pentru imobilul amplasat pe parcela 6 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 7 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 8 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de minim 3m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 9 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de minim 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 10 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 11 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 12 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 13 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 14 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 15 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 16 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de minim 3m;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii.

b) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiţii:

- retragerea constructiilor fata de limita posterioara ale parcelelor este de minim 8,5 m;

c) Amplasarea unei construcţii principale în spatele unei alte construcţii

- fatadele posterioare ale imobilelor de pe parcelele 1-8, amplasate cuplat, sunt situate la minim 17,00m fata de fatadele posterioare ale imobilelor de pe parcele 9-16, amplasate de asemenea in regim cuplat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice direct sau prin servitute de trecere.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul existenţei posibilităţii de racord la reţelele existente de apă, instalaţiile de canalizare, alimentare cu apa şi de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de reţele tehnico-edilitare.**

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parţial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator.

Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra reţelelor tehnico-edilitare.**

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localităţii.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

Alimentare cu apă-canal

În funcţie de evoluţia extinderii reţelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităţilor Timişoara sau Ghiroda.

Alimentare cu căldură

Fiecare apartament va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire şi prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid uşor tip STAS 54/83.

Reţea gaze naturale

Eventualele extinderi ale reţelelor de gaze naturale existente se vor face ţinând seama de solicitările beneficiarilor şi în urma obţinerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timişoara.

Traseul reţelei de gaz şi punctul de racordare se vor stabili cu deţinătorul de reţea, având în vedere şi condiţiile tehnice de realizare a extinderii reţelei. La fazele următoare se vor obţine avize de principiu de la toţi factorii interesaţi în zonă, privind racordarea la utilităţi: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat şi racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza reţele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau, de la care se vor realiza branşamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii reţelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcţie de cerinţele de dezvoltare ale zonei, TELEKCOM-ul va extinde reţelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Reţea TVC

În funcţie de solicitările beneficiarilor şi a dezvoltărilor zonei se va extinde şi reţeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

Art. 21. **Parcelarea**

Parcelarea propusa fiind detaliata in plansa de reglementari – suprafata parcelelor este de minim 400m^2.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în **17 loturi** dintre care 8 vor fi destinate pentru locuinte colective mici cu functiuni complementare la parter, 8 sunt destinate pentru locuinte colective mici iar un lot este rezervat pentru spatii verzi - ca zona tampon intre locuintele individuale existente si locuintele colective propuse.

Art. 22. **Înălţimea construcţiilor**

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:

- protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălţime general al construcţiilor este de la P+1E+Er/M cu H_{maxim}=9m la P+2E+ER cu H_{maxim}=12m;
- se va respecta inaltimea maxima a constructiilor de 12m, respectiv cota absoluta maxima de 103,20m (91.20m - cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+12m inaltimea maxima a constructiilor) conform aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Art. 23. **Aspectul exterior al construcţiilor**

a) *Dispoziţii generale*

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.), instalaţiile exterioare pentru climatizare trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

b) *Faţade*

Este interzisă executarea de construcţii din materiale nedurabile.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţie de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde;

c) *Acoperişuri*

La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Se recomanda orientarea coamei principale a acoperişului perpendicular pe

directia axei stradale, excepţie făcând casele care în mod deliberat susţin un alt principiu de conformare spaţială (curţi interioare, alternare a poziţiei acoperişului). Autorizaţiile de construcţie eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puţin doua imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălţime similar, cu corelarea cotei cornişei şi coamei acoperişului

Construcţiile vor avea fie învelitori tip şarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornişă va fi de maxim 9 m pentru constructii P+2E+Er si maxim 6m pentru constructii P+1E+Er/M.

Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Pentru realizarea etajelor

Învelitorile posibilelor extinderi ale construcţiilor vor urmari caracterul celor existente, utilizând aceleaşi materiale ca si la constructia principala si prevazand aceeasi tipologie de acoperiş.

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter rezidenţial (locuinţe colective cu dotări servicii la parter) P.O.T. maxim = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului de amplasament este egal cu 1.3 - pentru locuinţe colective P+2E+Er si 1 pentru locuinte colective P+1E+Er/M.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art. 25. **Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Calculul locurilor de parcare necesare se va realiza conform hotararii de consiliu local Ghiroda si anume 1,5 locuri de parcare/apartament.(96 de locuri de parcare la maxim 64 de apartamente)

Nu sunt permise realizarea garajelor inchise, indiferent de natura si aspectul acestora.

Parcajele se vor realiza, in mod obligatoriu, in sistem inierbat.

Pentru a realiza un sistem de parcaje coordonat si comasat si a creste suprafata spatiului verde se vor aloca un nr de :

-1 loc de parcare pentru parcela 6 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 5;
-4 locuri de parcare pentru parcela 8 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 7;
-1 loc de parcare pentru parcela 14 pe parcarea comasata pe suprafata parcelei 13;
-4 locuri de parcare pentru parcela 16 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 15.

Art. 26. **Spaţii verzi**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puţin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

Zona verde compacta in parcela separata aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza intr-un procent de minim 5,00%. Pe fiecare parcela de locuinte se va asigura o zona de spatii verzi intr-un procent de minim 20% (se pot integra in procentul de spatii verzi si parcajele realizate in sistem inierbat) .

Se va avea in vedere gestionarea spatiului verde propus (parcela 17) si folosirea lui ca spatiu public de catre Primaria Ghiroda.

Art. 27. **Împrejmuiri**

In situatia de fata, cu realizarea circulatiilor auto si pietonale la comun, cu servitute de trecere nu se vor putea realiza imprejmuiri pe limitele laterale si in zona acceselor auto; acestea pot fi realizate partial si se recomanda a fi de tip gard viu; dar sa nu depasească inaltimea de 1,8m; Se recomanda realizarea aceluiasi tip de imprejmuire spre strazile propuse pentru toate parcelele in vederea realizarii unui ansamblu coerent.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- GHIRODA.

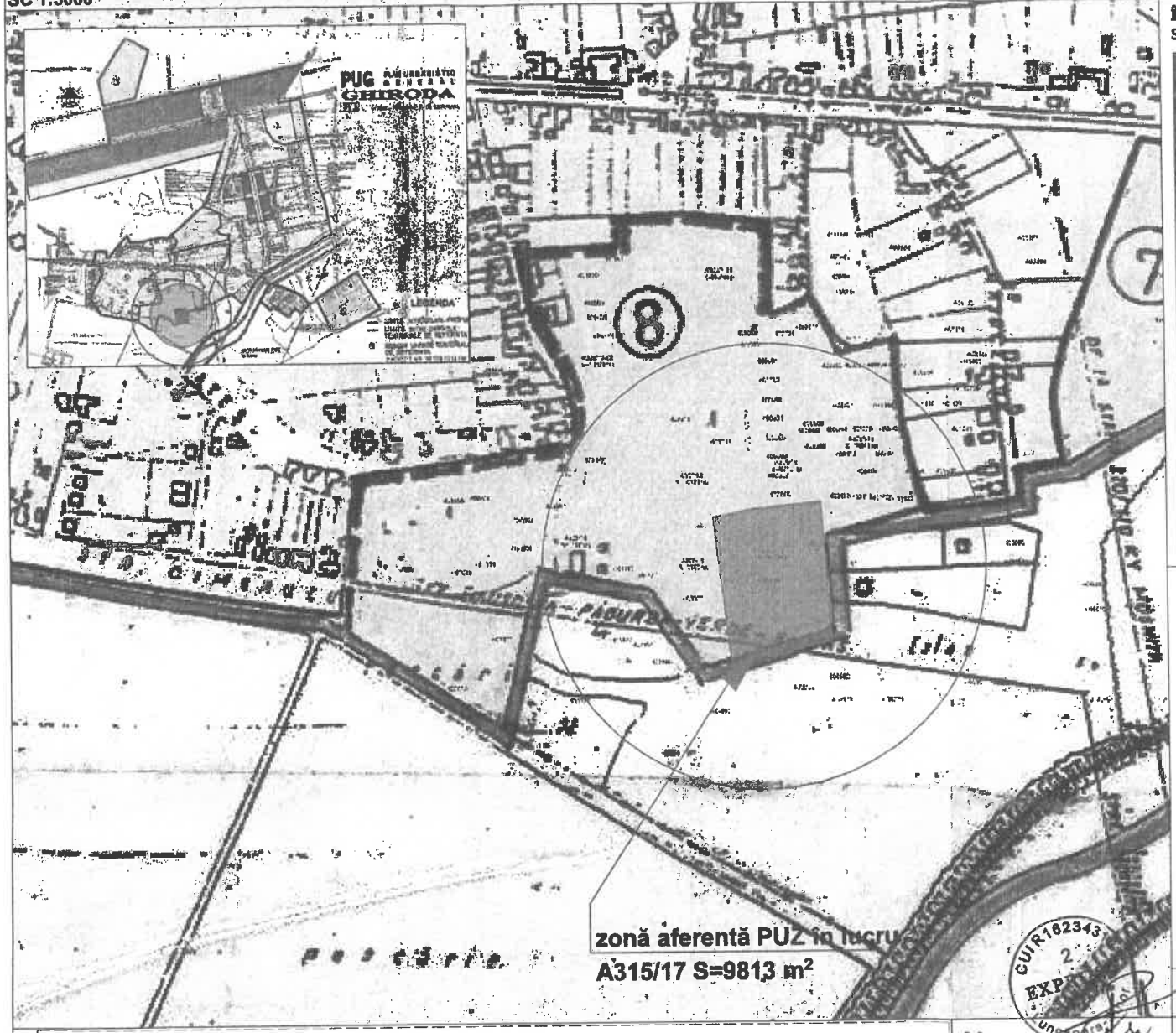
Trasarea străzilor şi respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziţie de proiectantul de specialitate, care va verifica şi confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Sef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia

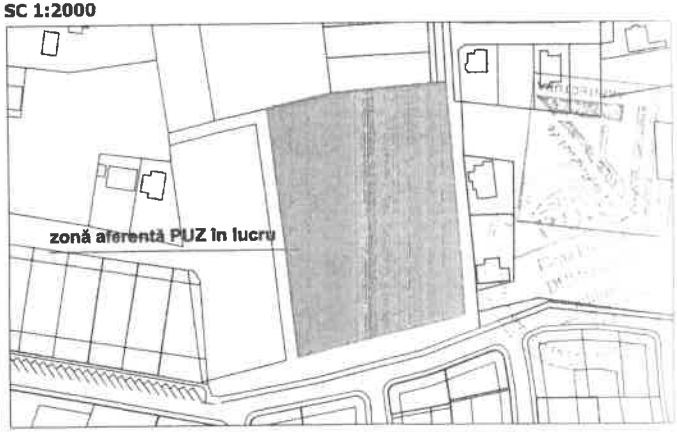
ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
SC 1:5000



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*

ÎNCADRARE LA NIVELUL LOCALITĂȚII GHIRODA
SC 1:5000

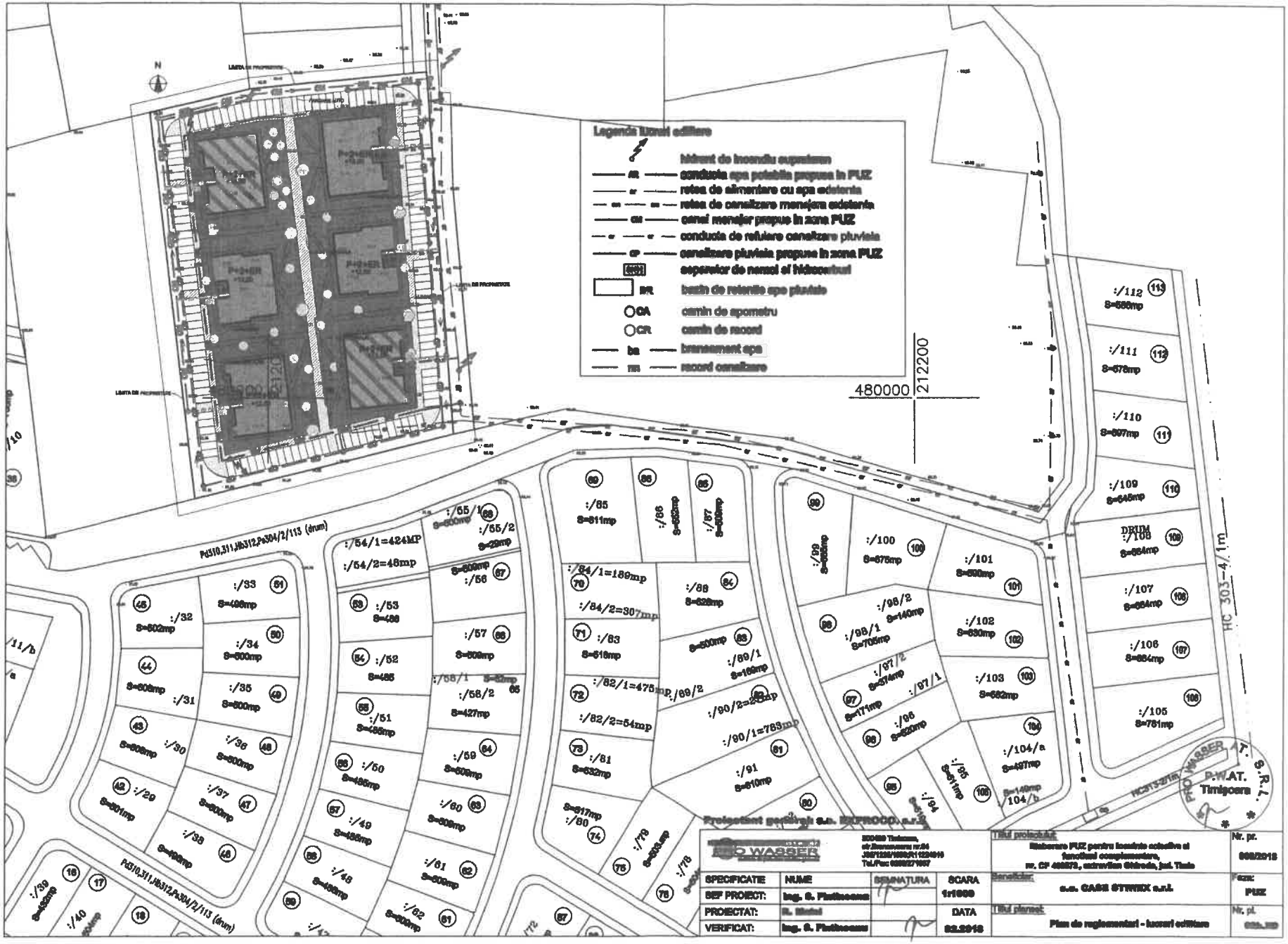
ÎNCADRARE LA NIVELUL PLANULUI CADASTRAL
SC 1:2000



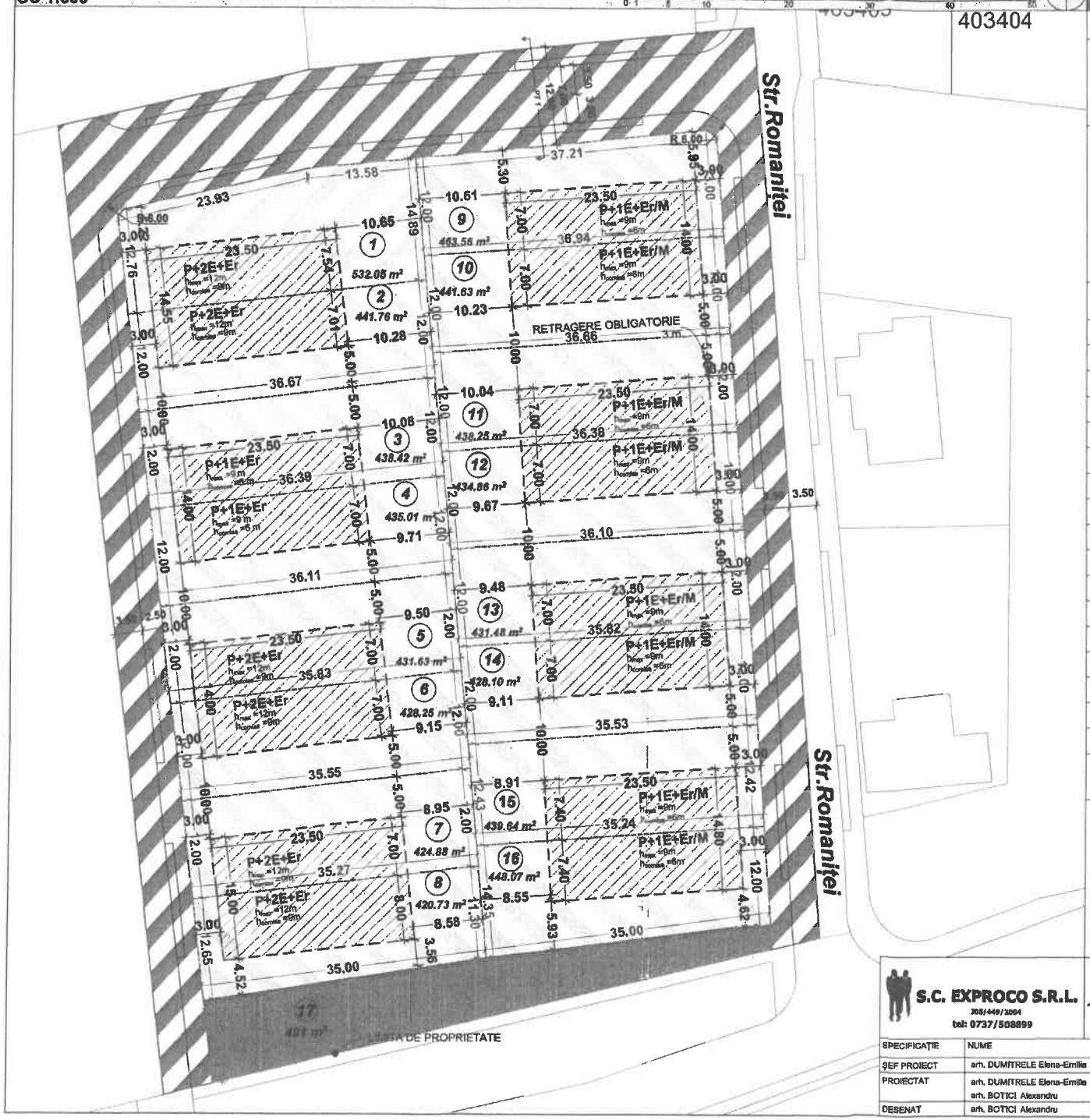
TERENUL SE ÎNCADREAZĂ ÎN U.T.R. 8 - ZONĂ DE LOCUIT
TERENUL SE ÎNVECINEAZĂ CU U.T.R. 5 - ZONĂ DE LOCUIT

SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

S.C. EXPROCO S.R.L. J35/449/2004 tel: 0737/508899	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA C.I.F.33026594 Dumbrăviţa, jud.Timiş, Str.Alexandru Macedonski nr.5, Ap.1, tel.0740074979	Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.	Proiect nr.	
		Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537	22/2017	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:5000 1:2000	Titlul proiectului	Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia					
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Planșa nr. U00
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru					


Legenda lucrari edilitare
hidrant de incendiu suprateran
AR conducta apa potabila propusa in PUZ
ar retea de alimentare cu apa existenta
ca retea de canalizare menajera existenta
CM canal menajer propus in zona PUZ
cp conducta de refulare canalizare pluviala
CP canalizare pluviala propusa in zona PUZ
separator de nisipi si hidrocarburi
BR bazin de retentie ape pluviale
CA camin de apometru
CR camin de racord
ba branasament apa
rm racord canalizare
480000
212200
HC 303-4/1m
DRUM
P.W.AT. Timisoara
Proiectant general: s.n. BETROOD s.r.l.
PRO WASSER
SPECIFICATIE
NUME
SEMNATURA
SCARA
1:1000
SEF PROIECT:
ing. G. Flatincanu
PROIECTAT:
VERIFICAT:
DATA
Titlul proiectului:
Nr. pr.
Beneficiar:
s.n. CASE STWIEX s.r.l.
Faza:
PUZ
Titlul planului:
Plan de reglementari - lucrari edilitare
Nr. pl.

PLAN PARCELAR PROPUS
SC 1:500



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*

LEGENDĂ P.U.Z.

LIMITE

- *LIMITĂ DE PROPRIETATE AFERENTĂ PUZ IN LUCRU 9.813 MP*
- *AMENAJĂRI EXISTENTE*
- *AMENAJĂRI PROPUSE*
- *PARCELAR PROPUS*

SISTEM PARCELAR PROPUS

- *PARCELE CU SUPRAFAȚA MAI MARE DE 500 m²*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m²*
- *CONSTRUCȚII - LOCUINȚE INDIVIDUALE - EXISTENT*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m² - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU VERDE, CE SE VOR INTABULA ÎN EXTRS C.F.*
- *TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC*
- *ZONĂ DE CONSTRUIBILITATE PROPUSĂ*

PARCELE PROPUSE	SUPRAFAȚĂ	CARACTER	INDICI URBANISTICI		
	m2		P.O.T.	C.U.T.	REGIM ÎNĂLȚIME
PARCELA 1.	532.02	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 2.	441.76	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 3.	438.42	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 4.	435.01	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 5.	431.63	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 6.	428.25	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 7.	424.88	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 8.	420.73	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 9.	463.56	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 10.	441.63	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 11.	438.25	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 12.	434.86	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 13.	431.48	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 14.	428.10	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 15.	439.64	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 16.	448.07	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 17.	491	Zonă verde	-	-	-

INDICII URBANISTICI PROPUȘI AU FOST CORELAȚI CU SPECIFICAȚIILE P.U.G. GHIRODA PRECUM ȘI CU AVIZUL DE OPORTUNITATE.
REDACTAREA PĂRȚII DESENATE A FOST REALIZATĂ IN CONFORMITATE CU GM - 010 - 2000 ȘI STANDARDELE DE REPREZENTARE GRAFICĂ.

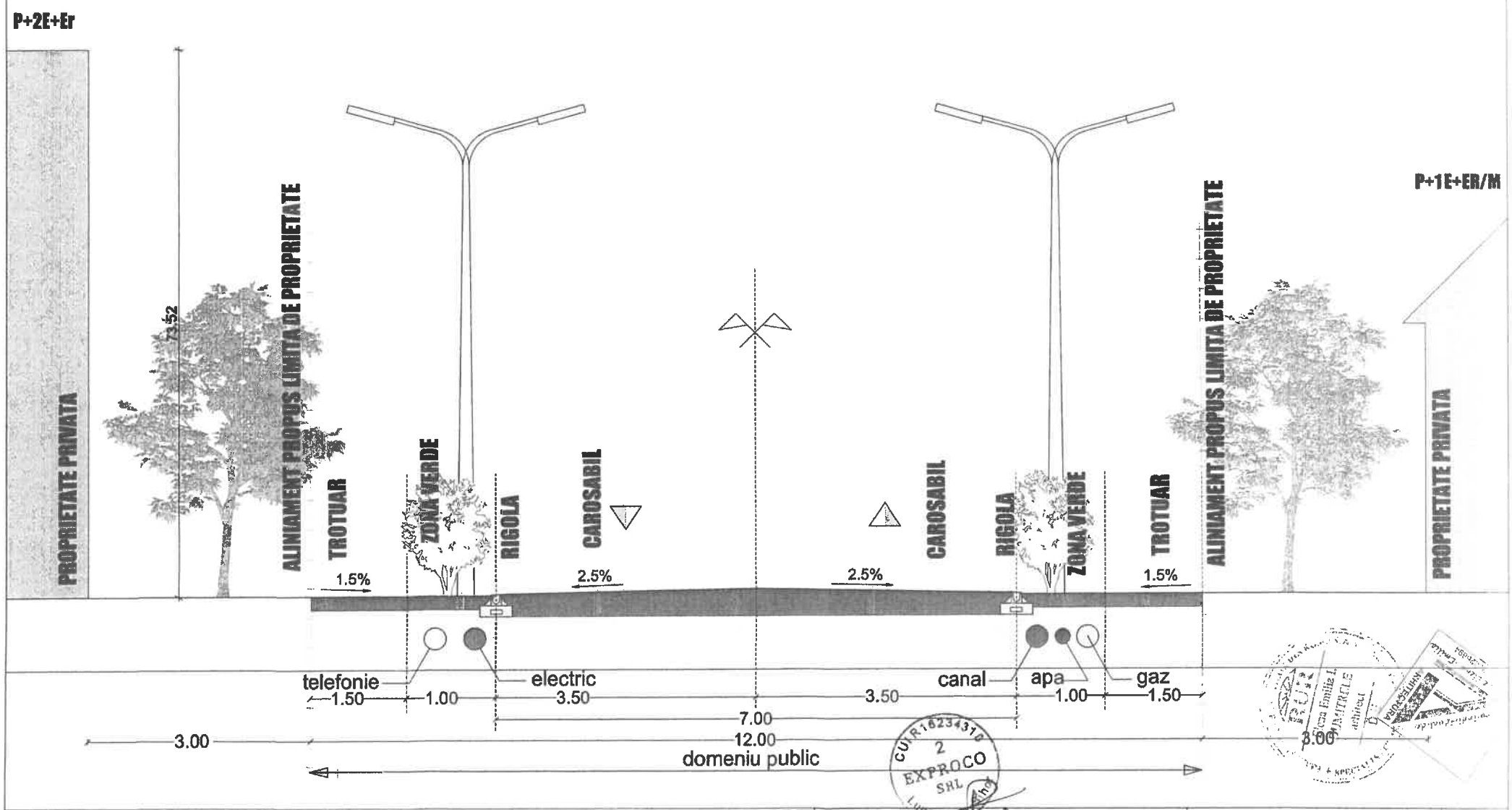
SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

CUI R16234318 2 EXPROCO SRL Lugoj

S.C. EXPROCO S.R.L. J35/449/2004 tel: 0737/508899	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA C.I.F.33026594 Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1. tel.0740074979	Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.		Proiect nr.
		Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537		22/2017
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia				
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei: PLAN PARCELAR PROPUS	Planșa nr. U05
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru				

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS
SC 1:50

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*



SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

S.C. EXPROCO S.R.L. 305/449/2004 tel: 0737/508899	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA C.I.F.33026694 Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979		Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.	Proiect nr.
			Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537	22/2017
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:50	Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia				
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei: PROFIL TRANSVERSAL PROPUS	Planșa nr. U07
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru				

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA CF 408537. – Ghiroda, CF. 408537**
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant general: **S.C. EXPROCO. S.R.L.**
Beneficiar: **S.C. CASE STIWEX S.R.L.**
Numar proiect: **22/2017**
Data elaborării: **2018**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei - program:

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea pe terenul de 9.813 mp, localizat în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda, a unor construcţii cu funcţiune rezidenţială, funcţiuni complementare necesare locuirii, spaţii comerciale şi servicii.

Prezenta documentaţie în faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma dreptunghiulara, identificat prin CF 408537, aflată în proprietatea beneficiarului S.C. CASE STIWEX. S.R.L, cuprinsa in extravilanul localitatii Ghiroda. Delimitarea zonei studiate este făcută astfel: se va studia zona cuprinsă între Strada Brateş şi Strada Romaniţei din zona de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda. Această documentaţie conţine elemente urbanistice care stau la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire, dupa cum urmează:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei şi a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuinţe şi funcţiuni complementare (spaţii comerciale, cabinete medicale, birouri la parterul imobilelor de locuit);
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Ghiroda, Certificatul de urbanism nr. 25 din 25.01.2019, prin care s-au solicitat următoarele:

- Se vor respecta profilele stradale ale căilor majore de circulaţie prevăzute în documentaţiile de urbanism aprobate; străzile secundare fiind dimensionate la minim 12 m; se va asigura accesul pe

parcelă din drum public direct sau prin servitute, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Se vor respecta culoarele de protecție a utilităților și lucrărilor de îmbunătățiri funciare.
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, Ordinum Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Legea Locuintei nr. 114/1996 privind exigentele minimale – Anexa 1, Legea 350/2001.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prima atestare documentară a localității datează din 1332. La 1393 apare menționată într-un document cu numele villa Gyrod, ceea ce arată că avea o importanță ridicată. Între Ghiroda și Remetea a existat în Evul Mediu și la începutul perioadei habsburgice, localitatea Deg, azi dispărută. La conscripția din 1717 apare cu 24 de case și denumirea Gironda. În secolul XIX s-au așezat colonişti maghiari și vatra satului s-a extins substanțial. În 1931, Ghiroda era comună și avea în subordine satele de români Crișan și Sever Bocu care mai târziu au intrat în componența vetrei localității.

Lista documentaţiilor de urbanism întocmite anterior documentaţiei de faţă, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda
- Ridicari topo in zona extrase de la OCPI

Alte surse de informaţii utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare in teritoriu emisa de Primaria Ghiroda

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Ghiroda situează în centrul județului Timiș, la mică distanță nord-est de municipiul Timișoara, cu care se învecinează. În practică, Ghiroda este lipită de Timișoara. Este delimitată la sud de Canalul Bega. La vest se leagă de Timișoara cu două străzi care se continuă în țesutul urban al municipiului. La nord, Ghiroda are acces la drumul național DN6 care trece la mică distanță și pe care distanța până la Timișoara este de circa 5 km. Paralel cu drumul național trece calea ferată Timișoara - Lugoj, cu haltă la Ghiroda. La est se învecinează cu Remetea Mare (circa 6 km).

Terenul studiat se află în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghiroda, fiind accesibil prin Strada Brateș și Strada Romaniței.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

PREVEDERI ALE P.U.G. GHIRODA aprobat cu HCL 04/1996 zona 8 (UTR 8) de teren extravilan arabil situata in comuna Ghiroda, identificat prin CF 408537.

Conform Anexa 1 la HCL nr.34 din 27 iunie 2007 – Norme de modificare si completare a Regulamentului local de urbanism general (PUG) al comunei Ghiroda - cu privire la conformarea si realizarea de locuinte in zonele rezidentiale -UTR 8 rezulta :

- **U.T.R. 8 – se invecineaza pe laturile de nord, est si vest cu intravilanul existent, si la sud cu o limita conform proiectului care delimiteaza 2,45 ha din totalul de 9,85 ha ai A305.**
- **front stradal minim 12 m pt cladirile izolate;**
- **adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;**
- **nu pot fi acceptate parcele la dezmembrare avand o suprafata mai mica de**

400m;

- **Procent de ocupare al terenului maxim 35% - P.O.T. $_{max}$ = 35%**
- **Regim maxim de inaltime P+2E+Er**

EXISTENT:

Suprafata teren: 9813.00 mp
Suprafata construita: 0 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 0 mp
Suprafata parcari: 0 mp
Suprafata spatii verzi: 0 mp
P.O.T.: 0 %
C.U.T.: 0

PREVEDERI ALE P.U.Z. - Pentru ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA – pe parcela studiata

Se propune:

Suprafata teren: 9813 mp
Zona de locuinte colective: 3,526 mp
Zona de locuinte colective si functiuni complementare: 3,552 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 2,244 mp
Suprafata spatii verzi amenajate: 491 mp
P.O.T. = 35% pentru proiectia la sol a constructiitor
P.O.T.maxim =35%
C.U.T = 1.3
C.U.T maxim =1.3

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE	-	0%	3526	36%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	0%	3552	36%
SUPRAFAȚĂ DRUMURI /TROTUARE CEDATE	-	0%	2244	23%
SPAȚII VERZI	-	0%	491	5%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural.

Terenul pe care se face propunerea de locuinte, are o forma regulata dreptunghiulara cu o suprafata totala de 9,813.00 mp.

CLIMA - Teritoriul comunei Ghiroda se caracterizează printr-un climat cu precipitații medii anuale de 631mm/mp și temperatura medie anuală +10,9°C. Media temperaturilor în lunile de vară a fost de +20,6°C iar în lunile de iarnă de 0,2°C. Temperatura maximă înregistrată a fost de +40°C (în data de 16 august 1952) iar minima absolută a fost de -29°C (în data de 13 februarie 1935).

Numărul zilelor cu temperatura medie de peste +25°C (zile de vară tropicale) a fost de 100 zile, iar a zilelor tropicale cu temperaturi de peste +30°C a fost de 40 de zile.

Numărul zilelor cu brumă a fost, în medie, de 47,6 zile/an din care: 3,2 zile, în medie, în luna Aprilie, 4,4 zile în luna Octombrie, iar restul zilelor cu brumă a fost în perioada lunilor Octombrie - Aprilie. Numărul zilelor cu temperaturi sub 0°C este de 91 zile. Numărul zilelor cu precipitații a înregistrat valori medii anuale de 105,9 zile. Ploile torențiale înregistrate au fost deosebite, astfel la data de 14 iulie 1955 au fost 70,4 mm în 503 minute și cu o intensitate de 0,14 mm precipitații pe minut. Indicele de ariditate "De martonne" a fst de 30,2 iar lunile cu deficit de umiditate sunt: iulie (cu 22,7 mm), august (cu 20,4 mm) și septembrie (cu 21,0 mm). Toate aceste trei luni se află sub limita de uscăciune.

REGIMUL EOLIAN se caracterizează prin frecvența mai mare a vânturilor din sectorul Nordic, cu 16,9% și din sectorul de Est, cu 15%, iar zilele calme reprezintă 20,9%. Viteza cea mai mare a vântului, înregistrată, a fost de 3,8m/secundă, din sectorul sudic și de 3,4m/secundă din Nord.

Ca o concluzie a climei existente, se pot cultiva pe terenurile aparținând comunei, majoritatea plantelor de cultură, fără a fi necesare irigațiile. Irigațiile sunt necesare doar pentru cultura legumelor sau a unor culturi intensive, în rest, cantitatea de precipitații satisface necesarul de apă din sol.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Industrie.

Emisiile poluante industriale nu exista.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

REGIM JURIDIC - Terenul care va fi inclus in P.U.Z. este localizat in extravilanul comunei Ghiroda;

TOTAL SUPRAFATA STUDIATA IN P.U.Z. = 9,813.00 mp

TOTA SUPRAFATA PE CARE SE FACE PROPUNEREA IMOBILULUI=9,813.00mp

Terenul inclus in PUZ aparține proprietatii private a S.C. CASE STIWEX S.R.L. dobandit prin conventie, cota actuala 1/1.

2.4. *CĂI DE CIRCULAȚIE.*

Accesul auto pe parcela se desfasoara in acest moment pe strada Romanitei identificat prin CF 408349, CF 400599, CF 400600, pe limita estica. Pe limita sudica este un drum nou prevazut prin puz aprobat – Pd 310, 311; Ps 304/2/113(drum) care se intersecteaza cu strada Foisor.

Ca urmare a dezvoltării localității Ghiroda prin consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată. În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de noi străzi, astfel încat să permită extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

Propunerile pentru amplasamentul studiat dezvolta doua artere noi pe latura de nord si pe latura de vest care se vor conecta cu artera propusa prin puz aprobat la sud si respectiv cu strazile Romanitei si Foisor la nord.

Profilele stradale perimetrale ansamblului propus au minim 12 m latime.

ANALIZA GEOTEHNICA - Solurile dominante în câmpia înaltă sunt cernoziomurile. Solurile din teritoriul comunei Ghiroda s-au format în două unități geomorfologice diferite (sudul câmpiei înalte a Vingăi și lunca Begăi). În câmpia înaltă, solurile au evoluat pe un relief plan, cu mici forme depresionare; totul pe un material luto-argilos cu apă freatică la mică adâncime, la 3-5 m sau chiar 2-3m, cu precipitații anuale de peste 600 mm/an (31mm/an) și cu o temperatură medie anuală de +10,9°C, toate acestea sub o vegetație de silvostepă, rezultată în urma tăierii unor pâlcuri de pădure, acum 70-80 ani. Aceste condiții specifice au dus la alterarea solului cu reale procese de acumulare a bazelor în argilă și procese de levigare. Datorită microreliefului și a adâncimii mici a apelor freatice, solul reprezentativ este cernoziomul levigat, pe depozite gălbui sau roșcate luto-argiloase.

Pentru realizarea documentatiei PUZ, se va realiza un studiu geotehnic.

2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de locuinte. Construcțiile din această zona și din zonele vecine sunt case individuale sau cladiri de locuinte insiruite/tip duplex. La sud de terenul studiat nu exista constructii insa exista PUZ aprobat – Zona de locuinte. Pe terenul invecinat la vest –nu exista constructii.

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

În prezent se poate constata că în zona studiată nu există fond construit pe limitele de sud si vest. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

În prezent se poate constata că în zona de locuințe cu funcțiuni complementare nu există fond construit.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s -au prevăzut doua zone de dotări constituite din servicii în suprafața de 18%(zona de locuinte colective si functiuni complementare) din suprafața totală a parcelei

studiate.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

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

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate astfel:

- minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- minim 20% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat care integreaza si parcarile realizate inierbat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.
- Asigurarea platformelor pentru deseuri.
- Asigurarea spatiilor de joaca pentru copii.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități.**

Principalele disfunctionalități sunt:

CIRCULATIE:

1)Căi de comunicație rutieră necorelate cu necesitățile prezente din zona PUZ-ului în lucru.

2)Prezența unor profile stradale cu dimensiuni variabile aferente aceleiași căi de comunicație.

3)Dezvoltarea deficitară a căilor de comunicație rutieră, cu toate că acestea există la nivel de PUZ-uri aprobate.

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR:

1)Lipsa coerenței în dezvoltarea unei imagini arhitecturale unitare aferente zonei.

2)Dezvoltarea unei densități scăzute poate aduce, în timp, probleme la nivelul implementării căilor de comunicație/rețelelor edilitare.

3)Mediu construit fracturat, necorelat sub viziunea unui ansamblu de tip cvartal/U.T.R. etc..

SPATII PLANTATE, SPORT SI AGREMENT:

1)Lipsa unor spații verzi de calitate și a vegetației mature.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă.

In zona studiata exista retea de apa. Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de apa a localitatii Ghiroda, aflata pe amplasament. Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare, administrate de AQUATIM S.A.:

- **Apa: pe strada Romanitei De. 110 mm.**
- **Canal menajer: pe strada Romanitei D=250 mm.**

De asemenea, exista un canale de desecare de infiltratie Bega mal drept - **Hcn 313**, care asigura preluarea apelor pluviale din zonele invecinate, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Ghiroda, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. (aflata

pe str. Romanitei, De.110 mm).

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 260 m si se va amplasa in zona verde, alimentand toate cladirile propuse. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea totală a bransamentelor va fi de 84 m si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

Debitele totale de apa sunt :

- **Q S ZI MED = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s**
- **Q S ZI MAX = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s**
- **Q S ORAR MAX = 4,31 mc/h = 1,19 l/s**

In urma obtinerii <u>avizului de gospodarie a apelor</u> nr.55 din 26 martie 2018 privind **:" Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare"** se propun urmatoarele:

- ***asigurarea necesarului de apa pentru zona studiata se va realiza prin racord la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii Ghiroda aflat in administrareaa operatorului regional AQUATIM SA***
- ***extinderea retelei de alimentare cu apa pana in punctul de bransament la sistemul centralizat al localitatii (reteaua de alimentare cu apa de pe strada Romanitei, Ø110mm) va fi realizata prin grija titularului si beneficiarului lucrarilor de investitie(SC. CASESTIWEX SRL).***

<u>Canalizarea menajeră.</u>

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul comunei Ghiroda va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda **<u>la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda.</u>** (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a., pe str. Romanitei, D=250 mm).

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din conducte din PVC–KG cu diametrul D=250 mm, L=184 m si se va amplasa in axul strazilor propuse, racordată la canalizarea existenta pe str. Romanitei. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Racordurile parcelelor la reteaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=160 mm. Lungimea totală racordurilor este de 102 m.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s

$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s

$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

<u>Canalizarea pluviala</u>

Apele de ploaie de pe suprafata parcarilor, platformelor betonate si acoperisurilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=360 m, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ambele in zona verde). Din bazinul de

retentie, apele de ploaie pre-epurate sunt transportate prin intermediul unei conducte de refulare L=330 m spre Hcn 313, in care sunt evacuate printr-o gura de descarcare.

Debitul de ape pluviale este: **Q_{PL} = 118,34 l/s**

Volumul bazinului de retentie este de **203 mc**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **V_{anual}= 4.970 mc/an**

In urma obtinerii avizului ANIF nr.103 din 11 Iulie 2019 privind **:" Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare"** se comunica :

- ***acceptul pentru preluarea apelor pluviale , trecute in prealabil prin separator de hidrocarburi in canalul de desecare de infiltratie Bega mal drept (HCN. 313) nr. inventar TM 1209597 aflat in administrarea ANIF.***

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric:

-propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare;

-extinderi sau devieri de linii electrice.

-modernizarea liniilor electrice existente;

-modernizarea iluminatului public etc.

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din reteaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului, prin extinderea retelei.

Reteaua de energie electrica si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Alimentarea cu caldura.

In zona studiata, nu exista retele termice. Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

Platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie conform cap1.art.4 din OMS 114/2014.

Platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Spatii de joaca pentru copii

Spatiile de joaca pentru copii sunt amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor si sunt prevazute in interiorul

cvartalului locuibil, la distante sigure de zona de circulatii auto.

Parcaje.

Parcajele vor fi asigurate in interiorul parcelei, relationat cu propunerile arhitecturale ulterioare. Parcajele interioare se vor realiza in sistem inierbat, la o distanta de minim 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

VECINATATI-DISTANTE FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
Nord - 62.15 m – casa cladire de locuit
Sud - 23.70 m parcele de locuit – PUZ aprobat
- 151.00 m balta
Est - 7.90 m casa de locuit
Vest -50.70m casa de locuit

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1,1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

In conditiile dezvoltarii unor cladiri care depasesc reglementarile prevazute mai sus, se va cere realizarea unui studiu de insorire, care sa demonstreze gradul de insorire minim, prevazut de legislatia in vigoare, la momentul realizarii constructiilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

La ora actuală, terenul aflat în studiu este neintretinut, neexistînd un micro-ecosistem valoros, cum, de altfel, nu există fond vegetal valoros. În momentul de faţă nu există fond construit. Terenul este relativ plan şi orizontal, avînd stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic. Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, avînd în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanţi sau care ar putea modifica condiţiile de mediu existente;
- nu sunt evidenţiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicaţii şi echipare edilitară - existente şi proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare şi 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;
- extinderea funcţiunii adaptate la configuraţia terenului şi specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spaţii verzi;
- asigurarea utilităţilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiune locuinte. (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si teren extravilan agricol. Prin reglementarile din PUG – se propun zone de locuire cu functiuni complementare.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- în partea de sud se invecineaza cu strada identificata prin CF cu numarul 405415;
- în celelate laturi se invecineaza cu proprietati particulare.

3.2. PROPUNERI

Prin prezenta documentatie, se propune ca terenul in suprafata de 9813 sa cuprinda **16 imobile de locuinte colective**, dintre care 8 cuprind si functiuni complementare necesare locuirii (cabinete medicale, birouri, spatii comerciale) la parterul cladirilor. Astfel, cele 8 imobile de locuinte colective mici vor avea un regim de inaltime **maxim P+1E+Er/M** iar cele 8 imobile de locuinte colective mici si functiuni complementare, un regim de inaltime **maxim P+2E+Er.**

Aspectul arhitectural al zonei este puternic influențat de dezvoltarea periurbană a Municipiului Timișoara cu funcțiuni de locuire și servicii.

ZONIFICARE URBANISTICA ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE(se mentin reglementarile din PUG)

Pentru parcela studiata

Suprafata teren: 9813 m^2
Zona de locuinte colective: 3,526 m^2
Zona de locuinte colective si functiuni complementare: 3,552 m^2
Suprafata construita: 1,848 m^2
Suprafata desfasurata: 5,914 m^2
Suprafata circulatii auto si pietonale: 4,685 m^2
Suprafata parcari inierbate: 1,115 m^2
Suprafata spatii verzi amenajate: 2,156 m^2
P.O.T. = 35% pentru proiectia la sol a constructiitor
P.O.T.maxim =35%
C.U.T = 1.3
C.U.T maxim =1.3

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE	-	0%	3526	36%
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	0%	3552	36%
SUPRAFAȚĂ DRUMURI /TROTUARE CEDATE	-	0%	2244	23%
SPAȚII VERZI	-	0%	491	5%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

3.3 Descrierea solutiei, oportunitatea investitiei, consecintele economic sociale, categorii de costuri

Oportunitatea investitiei:

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public/ privat care pot duce la dezvoltarea investitiilor in comuna Ghiroda si dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Această investiție se dorește a fi una de marcă, dorind să fie locuinte colective cu standarde ridicate si spatii verzi amenajate in zona comunei Ghiroda, din proximitatea orasului Timisoara.

Consecinte economic sociale:

Proiecțiile investitorului sunt pregătite pe baza faptului că toate spațiile de locuire vor avea calitati superioare atat prin spatialitate cat si prin amplasarea imobilelor. Investitia se incadreaza in oportunitatile de dezvoltare ale zonei, ca spatiu imobiliar productiv la nivelul zonei metropolitane Timisoara.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Posibilitatea dezvoltării unei proprietăţi cu 4 de apartamente/imobil construit va însemna o crestere imobiliara a zonei;
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local;
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune datorita proximitatii cu aeroportul Traian Vuia, Timisoara;
- Potentialul de dezvoltare al comunei Ghiroda;
- Potențialul de atragere a familiilor datorita locatiei linistite;
- Dezvoltarea zonelor pietonale din vecinătate.

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiar (investitor privat), nesolicitandu-se

costuri din parte autoritatilor publice locale.

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe terenurile de 9813 mp vor avea functiunea locuinte colective, aceasta realizandu-se prin 16 imobile proiectate ce contin apartamente cu diferite suprafete, in functie de nevoile si cerintele pietei.

Regim de inaltime maxim propus conform documentatiei de fata

- zona de locuinte colective mici si functiuni complementare avand regim de inaltime **maxim P+2E+Er;**
- zona de locuinte colective mici avand regim de inaltime **maxim P+1E+Er/M.**

3.4 REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Se va respecta codul civil pentru parter si mezanin, iar, in ceea ce priveste accentele inalte, se vor face studii de insorire, daca va fi cazul, pentru ca vecinatatile sa nu fie afectate.

- **cladirile propuse se vor retrage cu H/2 fata de cladirile invecinate , dar nu la mai putin de 3,00m si/ sau cod civil (in cazul calcanelor si/ sau a acordurilor vecinilor) fata de limita de proprietate laterala;**
- **retragerea fata de limita posterioara va fi de H/2 fata de cladirile invecinate, dar nu mai putin de 8,50m si/ sau cod civil (in cazul calcanelor si/ sau a acordurilor vecinilor) fata de limita de proprietate posterioara.**
- **in cazul unor dezmembrari sau comasari, asocieri intre numere cadastrale, amplasarea cladirilor fata de vecinatati se va face respectand conditiile mai sus mentionate, pentru parcela nou rezultata**

3.5 PLANTATII

NU sunt prezente elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita. Terenul ramas liber dupa edificarea constructiilor se va amenaja ca spatiu verde, cu iarba, arbusti si arbori ornamentali. Este obligatorie plantarea cel puţin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

3.6 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Zona locuire colectiva si functiuni complementare avand prin propunere regim de inaltime P+2E+ Er si P+1E+Er/M.

4. CAI DE CIRCULATIE

4.1. Circulatie carosabila

Se propunere realizarea a trei drumuri pentru acces pe parcela dupa profilele stradale indicate in documentatia anexa, conform P.U.G. Ghiroda aprobat prin HCL 04/1996, strazile secundare fiind dimensionate la min. 12 m, cu asigurarea cailor de acces.

4.2. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism – se va respeta HCL Ghiroda -1.5 locuri de parcare/ap. Parcajele din interiorul parcelelor se vor realiza in sistem inierbat.

Pentru a realiza un sistem de parcaje coordonat si comasat si a creste suprafata spatiului verde se vor aloca un nr de :

-1 loc de parcare pentru parcela 6 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 5;
-4 locuri de parcare pentru parcela 8 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 7;
-1 loc de parcare pentru parcela 14 pe parcarea comasata pe suprafata parcelei 13;
-4 locuri de parcare pentru parcela 16 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 15.

5. RESTRICTII AERONAUTICE

Inaltimile maxime ale constructiilor sunt sub cota maxima admisa conform PUG – Ghiroda.

6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Parcela aferenta PUZ in lucru nu dispune de rețea de alimentare cu apă, fara sa fi avut pana in prezent o destinație care să necesite această dotare.

Necesarul de apă se va determina conform SR 1343-1-2006.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera.

Caminul de vizitare aferent racordului de canalizare se va amplasa la distanta de 1,00m de limita proprietatii, la intrare pe drumul de acces.

Canalizarea pluviala

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la reteaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa calda si caldura

Incalzirea si asigurarea apei calde se va face in sistem propriu cu centrala proprie pentru fiecare apartament.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A., aspect detaliat in documentatiile urmatoare conform legislatiei in vigoare.

Telefonie

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un branșament principal pentru zona studiată, apoi câte un branșament individual la fiecare imbobil propus.

Restrictii de construire

Nu se prevad restrictii de construire speciale (respectand prevederile aprobate prin PUZ/PUG aprobate anterior)

7. BILANT TERITORIAL

Prin prezenta documentatie, se propune ca terenul in suprafata de 9813 m sa se construiasca **16 imobile de locuinte colective,** cu regimul de inaltime **P+2E+Er si P+1E+Er/M** si **functiuni complementare necesare locuirii amenajate la parterul.**

Procentele de spatii verzi amenajate, suprafete de circulatii, POT si CUT se pastreaza pentru fiecare parcela.

PROPUNERI DE INDICI URBANISTICI SI DE CONSTRUIBILITATE:

PARCELA NR. 1
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 532 m^2
Suprafata construita: 136 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 98.15 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 228.35 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 2
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 441.76m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.79 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 136.47 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 3
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 438.42m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 107.2 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 126.72 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 4
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 435.01m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 96.56 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 133.95 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 5
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 431.63m^2
Suprafata construita: 115 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.52 m^2
Suprafata parcari inierbate: 80.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 146.13 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 6
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 428.25m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 140.28 m^2
Suprafata parcari inierbate: 56 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 96.97 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POT: 35%
CUT: 1.3

PARCELA NR. 7
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 424.28m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 121 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 134.23 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POT: 35%
CUT: 1.3

PARCELA NR. 8
Locuinte colective si functiuni complementare
Suprafata parcela: 420.73 m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 24.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 227.18m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limita laterala stanga: min.5 m
Retragere fata de limita laterala dreapta: min.3 m
Regim de inaltime: P+2E+Er
POTmax: 35%
CUTmax: 1.3

PARCELA NR. 9
Locuinte colective
Suprafata parcela: 463.56m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 107.24 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 124.82 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 10
Locuinte colective
Suprafata parcela: 441.63 m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 102.85 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 134.28 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 11
Locuinte colective
Suprafata parcela: 438.25m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 106.52 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 127.23 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POT: 35%
CUT: 1.0

PARCELA NR. 12
Locuinte colective
Suprafata parcela: 434.86m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 106.56 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 123.8 m^2

Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 13
Locuinte colective
Suprafata parcela: 431.48m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 100.21 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 126.77 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 14
Locuinte colective
Suprafata parcela: 428.10m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 109.9 m^2
Suprafata parcari inierbate: 69.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 113.7 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 15
Locuinte colective
Suprafata parcela: 439.64m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 121 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 7149.56 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limitele laterale: min. 5 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 16
Locuinte colective
Suprafata parcela: 448.07m^2
Suprafata construita: 135 m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: 34.05 m^2
Suprafata parcari inierbate: 24.5 m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 254.52 m^2
Retragere fata de frontul stradal: obligatoriu 3 m
Retragere fata de limita posterioara: 8.5 m
Retragere fata de limita laterala dreapta: min.5 m
Retragere fata de limita laterala stanga: min.3 m
Regim de inaltime: P+1E+Er/M
POTmax: 35%
CUTmax: 1.0

PARCELA NR. 17
Zona verde
Suprafata parcela: 491 m^2
Suprafata construita: - m^2
Suprafata cai rutiere si pietonale: - m^2
Suprafata parcari inierbate: - m^2
Suprafata zone verzi amenajate: 500 m^2

BILANȚ TERITORIAL*				
SUPRAFAȚĂ TEREN	*EXISTENT*		*PROPUS*	
	m2	%	m2	%
TEREN ARABIL	9.813	100%	-	0%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	-	0%	1848	19%
SUPRAFAȚĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	-	0%	3160	32%
SUPRAFAȚĂ PIETONALĂ/TROTUARE	-	0%	1525	16%
SUPRAFAȚĂ PARCĂRI ÎNIERBATE	-	0%	1115	11%
SPAȚII VERZI	-	0%	2165	22%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	9.813	100%	9.813	100%

Suprafetele prevazute sunt relationate cu propunerea de mobilare urbanistica. Acestea au caracter informativ, putand varia in functie de solutia arhitecturala propusa.

9. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI.

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a). gradul in care planul sau programul creeaza 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;

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul in suprafata totala de 9813 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+Er si P+1E+Er/M), H maxim fata de **C.T.N. 12.00m,** cu caracter urban. Astfel, aceasta etapa se constitue intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea zonelor de locuinte colective cu regim redus de inaltime cu caracter urban. Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in apropierea localitatii Timisoara. Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru intreaga zona cat si realizarea unui acces facil catre reteaua stradala a localitatii Timisoara. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre planul urbanistic zonal prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona

supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente. In aceeasi masura planul urbanistic zonal supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces). Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de sud a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile; Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei. Se evidentiaza demararea proiectelor pentru: alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reteaua localitatii, prin extinderea acesteia pana la zona studiata; colectarea centralizata a apelor menajere; colectarea apelor pluviale in sistem centralizat; realizarea drumurilor de acces si legatura. Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva. Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program; Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament. Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale de cele menajere. O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Ghiroda. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre inestitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea 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 functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Ghiroda 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.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor; Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de

prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala. Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor; 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 zona de sud a localitatii Ghiroda.

c). natura transfrontiera a efectelor; Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor); Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+ER si P+1E+Er/M), H maxim fata de C.T.N. 12.00 m cu caracter urban, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia. Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte colective cu regim redus de inaltime (P+2E+ER si P+1E+Er/M), H maxim fata de C.T.N. 12.00 m cu caracter urban din Romania.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare. In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe

piata romaneasca.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, fara a se creea premisa utilizarii terenului intr-un mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejere recunoscut pe plan national, comunitar sau international Nu este cazul.

6. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG. Consideram ca interventiile propuse sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA CF 408537.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% pentru locuinte colective cu servicii **P+2E+Er si P+1E+M/Er** iar CUT maxim sa fie 1,3. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu minim 3 metri de la limita de proprietate.

Prioritati de interventie.

Prin reglementarea situatiilor juridice a terenului, ca de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta urmatoarele parcele:

(a) Parcelele 1÷16 locuinte colective cu servicii **P+2E+Er si P+1E+M/Er**

(b) Parcela 17 – zona verde.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Ghiroda. Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:

Zona studiata se dezvolta in directia unor functiuni de locuinte cu functiuni complementare;

Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ in gama de functiuni privind dezvoltarea zonei studiate. Zona studiata va fi sistematizata prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar si de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;

Primaria Ghiroda va atribui numere pentru parcelele nou create.

Întocmit,
arh. Botici Alexandru
arh. Dumitrele Elena-Emilia

Specialist RUR,
arh. Dumitrele Elena-Emilia

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ – zona de locuinte colective si functiuni complementare
extravilan Com. Ghiroda, jud.Timiş,
C.F. - 408537
S.teren - 9.813mp

BENEFICIAR: CASE STIWEX S.R.L. CIF:36502237

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

Reglementări zonă locuinte colective mici propusa cu clădiri P+2E+ER

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de sud-vest a extravilanului comunei Ghirod, intre Strada Brates si strada Romanitei, a unor locuinţe colective mici cu regim de inaltime de maxim P+2E+M/Er pe o suprafaţă de **9.813** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 408537 şi se află în proprietatea următorului beneficiar: Case stiwex S.R.L.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la reteaua stradala majora.

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie.

Zonificarea funcţională a parcelei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuinţe colective mici cu functiuni complemetare la parter, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% si un coeficient de utilizare a terenului de 1.3, respectiv 1.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism, in prezent face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCŢIONALE

Conţinutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalităţi
cap. 2 - Utilizarea funcţională
cap. 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

În cap. 1 - Generalităţi se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă:

art. 4 – utilizări permise
art. 5 – utilizări permise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).

În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii cu referire la:
art. 8 – orientarea faţă de punctele cardinale
art. 9 – amplasarea faţă de drumurile publice
art. 10 – amplasarea faţă de căi navigabile existente
art. 11 – amplasarea faţă de C.F.
art. 12 – retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
art. 13 – amplasarea faţă de aeroporturi
art. 14 – amplasarea faţă de aliniament
art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :
art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale
3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:
art. 18 – racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare
3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor cu referire la:
art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor
art. 23 – aspectul exterior
art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului
3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri cu referire la:
art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalităţi

Art. 1. **Tipuri de zone funcţionale**

În funcţie de regimul de înălţime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- UTR ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE MICI CU SERVICII LA PARTER)
- regim de construire :locuinte colective cu caracter urban de tip cuplat cu parcaje aferente: 1.5 locuri de parcare conform HCL Ghiroda;
- zonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spaţii verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

Art. 2. **Funcţiunea dominantă**

Functiunea dominanta este cea rezidentiala, de locuire colectiva, zona fiind compusă din locuinţe colective mici, cu caracter urban si regim de inaltime maxim P+1E+M/Er, si locuinte colective mici si functiuni complementare cu regim de inaltime maxim P+2E+Er.

Art. 3. **Funcţiunile adiacente** admise ale zonei:

- dotări, servicii;
- spaţii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcţională

Art. 4. **Utilizări permise:**

- **zona predominant rezidenţială (locuinte colective mici cu/fara servicii la parter) clădiri P+2E+Er si P+1E+M/Er.**

- locuinţe colective cu caracter urban de tip cuplat cu parcaje aferente (maxim 64 apartamente distribuite pe parcelele conform plansei de reglementari)
- spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, staţionare autovehicule, instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei;
- conversia locuinţelor în alte funcţiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerţ, servicii, sau activităţi ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, sedii firma, birouri, gradinite, prestări servicii, etc.)

- **zona mixtă de parcuri, grădini publice, spaţii verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
  - pentru spaţiile verzi de aliniament stradal: plantaţii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 5. **Utilizări permise cu condiţii**

- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. **Interdicţii temporare de construire**

- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate in interiorul fiecarei parcele, de tip condominiu, cu servitute de trecere; ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire.

Art. 7. **Interdicţii definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activităţi:

- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activităţi de depozitare, comerţ en-gros, antrepozite;
- staţii de întreţinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spaţiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deşeuri.
- Se admite unificarea a unui numar de 2 sau mai multe parcele respectandu-se indicii urbanistici propusi si avizul de oportunitate (nu se permite modificarea functiunilor si a indicilor urbanistici propusi, decat printr-o alta documentatie de urbanism).

Cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea faţă de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea cladirilor in cele mai favorabile zone, pentru a se obtine o insorire de durata a spatiilor interioare.

Art. 9. **Amplasarea faţă de drumurile publice**

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz.

Art. 10. **Amplasarea faţă de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potenţial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea faţă de aeroporturi**

Amplasamentul lotului este situat in zona III de servitute aeronautica civila, la 629.47 m sud fata de axa pistei 11-29 si la 491.58m vest fata de pragul 11 al pistei Aeroportului International Train Vuia Timisoara. Cota absoluta fata de nivelul Marii Negre este de 91.20m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice:45^{0}45'37",18 latitudine N, 21^{0}17'43",29 longitudine E.

Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12m, respectiv cota absoluta maxima 103,20m (91.20m - cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+12m inaltimea maxima a constructiilor).

Art. 13. **Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea faţă de aliniament**

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public şi cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planşa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE :

- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Strada Romanitei, zona de Est, este de 3m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Vest, strada nou propusa, va fi de 3m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Nord, strada nou propusa, va fi de minim 5 m;
- Retragerea fata de limita de proprietate inspre Sud, parcela 17, destinata spatii verzi inspre strada nou propusa prin PUZ Ghiroda Pescarie, aprobat prin HCL 46/2009, va fi de minim 3 m;
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada si a balcoanelor care pot iesi in afara limitei de construibilitate dar nu mai mult de 1,80m.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

a) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condiţiile:

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi :
- pentru imobilul amplasat pe parcela 1 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de minim 5,0m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 2 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m (H/2 din inaltimea la cornisa);
- pt imobilele amplasate pe parcela 3 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m (H/2 din inaltimea la cornisa);
- pentru imobilul amplasat pe parcela 4 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5,0m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 5 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5,0m;

- pentru imobilul amplasat pe parcela 6 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 7 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 8 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de minim 3m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 9 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de minim 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 10 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 11 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 12 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 13 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 14 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 15 retragerea fata de limita de proprietate din nord va fi de 5m;
- pentru imobilul amplasat pe parcela 16 retragerea fata de limita de proprietate din sud va fi de minim 3m;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii.

b) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiţii:

- retragerea constructiilor fata de limita posterioara ale parcelelor este de minim 8,5 m;

c) Amplasarea unei construcţii principale în spatele unei alte construcţii

- fatadele posterioare ale imobilelor de pe parcelele 1-8, amplasate cuplat, sunt situate la minim 17,00m fata de fatadele posterioare ale imobilelor de pe parcele 9-16, amplasate de asemenea in regim cuplat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice direct sau prin servitute de trecere.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul existenţei posibilităţii de racord la reţelele existente de apă, instalaţiile de canalizare, alimentare cu apa şi de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de reţele tehnico-edilitare.**

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parţial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator.

Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra reţelelor tehnico-edilitare.**

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localităţii.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

Alimentare cu apă-canal

În funcţie de evoluţia extinderii reţelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităţilor Timişoara sau Ghiroda.

Alimentare cu căldură

Fiecare apartament va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire şi prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid uşor tip STAS 54/83.

Reţea gaze naturale

Eventualele extinderi ale reţelelor de gaze naturale existente se vor face ţinând seama de solicitările beneficiarilor şi în urma obţinerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timişoara.

Traseul reţelei de gaz şi punctul de racordare se vor stabili cu deţinătorul de reţea, având în vedere şi condiţiile tehnice de realizare a extinderii reţelei. La fazele următoare se vor obţine avize de principiu de la toţi factorii interesaţi în zonă, privind racordarea la utilităţi: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat şi racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza reţele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau, de la care se vor realiza branşamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii reţelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcţie de cerinţele de dezvoltare ale zonei, TELEKCOM-ul va extinde reţelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Reţea TVC

În funcţie de solicitările beneficiarilor şi a dezvoltărilor zonei se va extinde şi reţeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

Art. 21. **Parcelarea**

Parcelarea propusa fiind detaliata in plansa de reglementari – suprafata parcelelor este de minim 400m^2.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în **17 loturi** dintre care 8 vor fi destinate pentru locuinte colective mici cu functiuni complementare la parter, 8 sunt destinate pentru locuinte colective mici iar un lot este rezervat pentru spatii verzi - ca zona tampon intre locuintele individuale existente si locuintele colective propuse.

Art. 22. **Înălţimea construcţiilor**

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:

- protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălţime general al construcţiilor este de la P+1E+Er/M cu H_{maxim}=9m la P+2E+ER cu H_{maxim}=12m;
- se va respecta inaltimea maxima a constructiilor de 12m, respectiv cota absoluta maxima de 103,20m (91.20m - cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+12m inaltimea maxima a constructiilor) conform aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Art. 23. **Aspectul exterior al construcţiilor**

a) *Dispoziţii generale*

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.), instalaţiile exterioare pentru climatizare trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

b) *Faţade*

Este interzisă executarea de construcţii din materiale nedurabile.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţie de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde;

c) *Acoperişuri*

La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Se recomanda orientarea coamei principale a acoperişului perpendicular pe

directia axei stradale, excepţie făcând casele care în mod deliberat susţin un alt principiu de conformare spaţială (curţi interioare, alternare a poziţiei acoperişului). Autorizaţiile de construcţie eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puţin doua imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălţime similar, cu corelarea cotei cornişei şi coamei acoperişului

Construcţiile vor avea fie învelitori tip şarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornişă va fi de maxim 9 m pentru constructii P+2E+Er si maxim 6m pentru constructii P+1E+Er/M.

Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Pentru realizarea etajelor

Învelitorile posibilelor extinderi ale construcţiilor vor urmari caracterul celor existente, utilizând aceleaşi materiale ca si la constructia principala si prevazand aceeasi tipologie de acoperiş.

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter rezidenţial (locuinţe colective cu dotări servicii la parter) P.O.T. maxim = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului de amplasament este egal cu 1.3 - pentru locuinţe colective P+2E+Er si 1 pentru locuinte colective P+1E+Er/M.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art. 25. **Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Calculul locurilor de parcare necesare se va realiza conform hotararii de consiliu local Ghiroda si anume 1,5 locuri de parcare/apartament.(96 de locuri de parcare la maxim 64 de apartamente)

Nu sunt permise realizarea garajelor inchise, indiferent de natura si aspectul acestora.

Parcajele se vor realiza, in mod obligatoriu, in sistem inierbat.

Pentru a realiza un sistem de parcaje coordonat si comasat si a creste suprafata spatiului verde se vor aloca un nr de :

-1 loc de parcare pentru parcela 6 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 5;
-4 locuri de parcare pentru parcela 8 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 7;
-1 loc de parcare pentru parcela 14 pe parcarea comasata pe suprafata parcelei 13;
-4 locuri de parcare pentru parcela 16 pe parcarea comasata, pe suprafata parcelei 15.

Art. 26. **Spaţii verzi**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puţin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

Zona verde compacta in parcela separata aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza intr-un procent de minim 5,00%. Pe fiecare parcela de locuinte se va asigura o zona de spatii verzi intr-un procent de minim 20% (se pot integra in procentul de spatii verzi si parcajele realizate in sistem inierbat) .

Se va avea in vedere gestionarea spatiului verde propus (parcela 17) si folosirea lui ca spatiu public de catre Primaria Ghiroda.

Art. 27. **Împrejmuiri**

In situatia de fata, cu realizarea circulatiilor auto si pietonale la comun, cu servitute de trecere nu se vor putea realiza imprejmuiri pe limitele laterale si in zona acceselor auto; acestea pot fi realizate partial si se recomanda a fi de tip gard viu; dar sa nu depaseasca inaltimea de 1,8m; Se recomanda realizarea aceluiasi tip de imprejmuire spre strazile propuse pentru toate parcelele in vederea realizarii unui ansamblu coerent.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- GHIRODA.

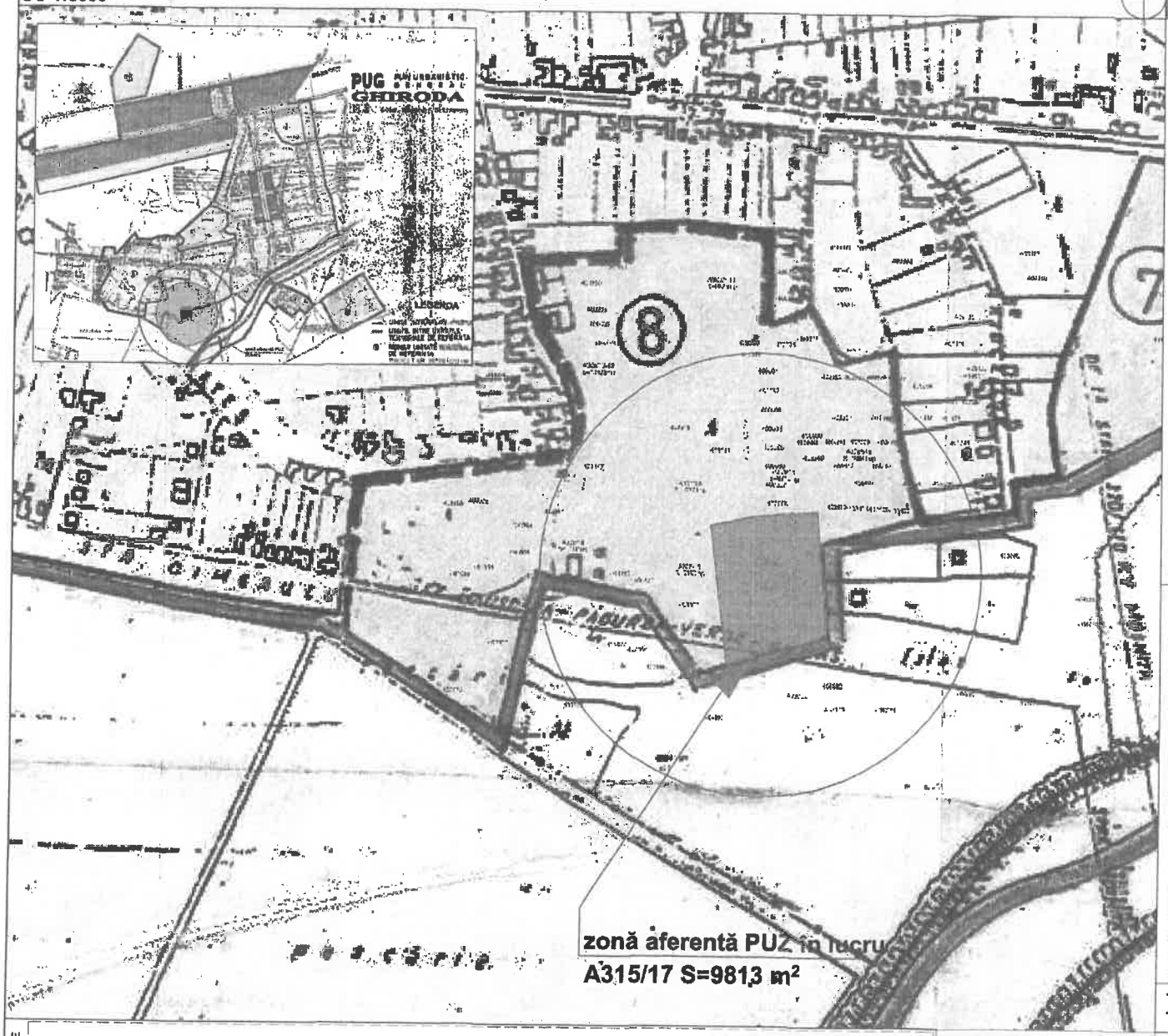
Trasarea străzilor şi respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziţie de proiectantul de specialitate, care va verifica şi confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Sef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia

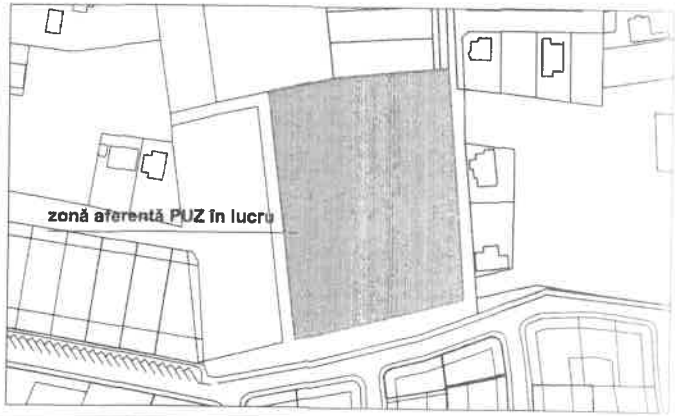
ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
SC 1:5000



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*

ÎNCADRARE LA NIVELUL LOCALITĂȚII GHIRODA
SC 1:5000

ÎNCADRARE LA NIVELUL PLANULUI CADASTRAL
SC 1:2000



TERENUL SE ÎNCADREAZĂ ÎN U.T.R. 8 - ZONĂ DE LOCUIT
TERENUL SE ÎNVECINEAZĂ CU U.T.R. 5 - ZONĂ DE LOCUIT

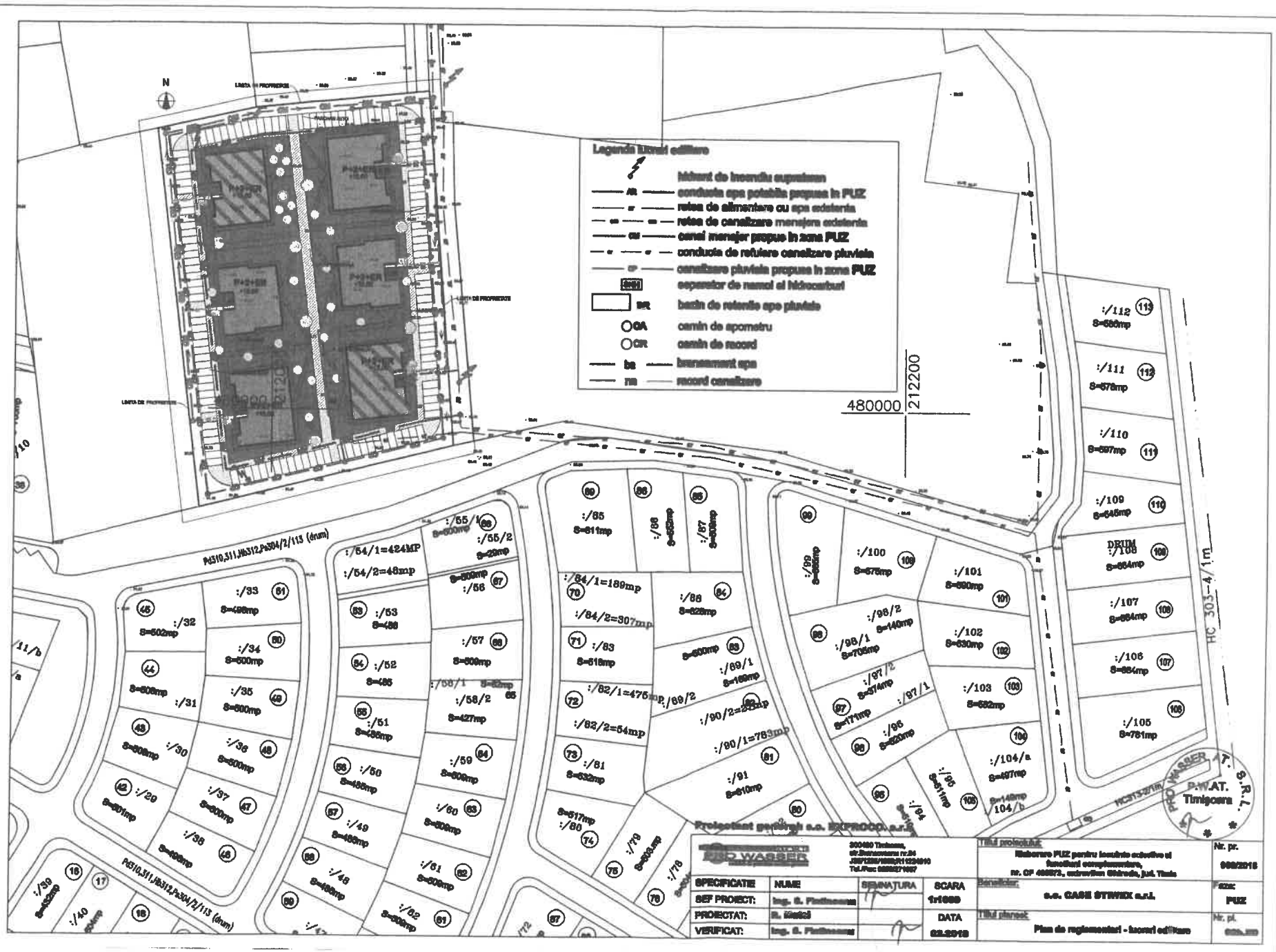
SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

CUIB 162 2 EXPROCO SRL

S.C. EXPROCO S.R.L.
J35/446/2004
tel: 0737/508899

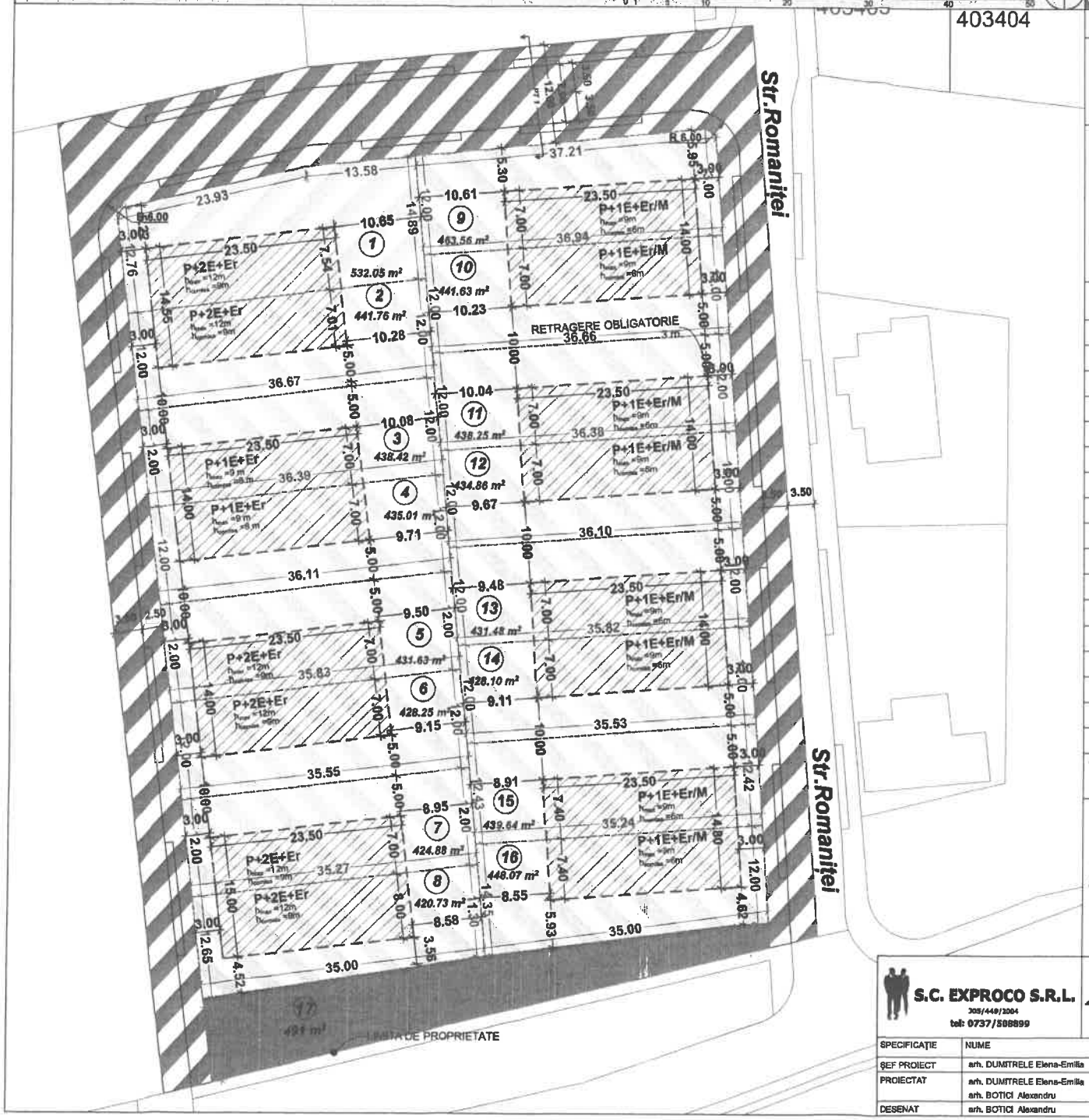
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA
C.I.F.30028694 Dumbrăvița, jud.Timiș, Str.Alexandru Macedon, nr.3, Ap.1, tel.0740074979

Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.				Proiect nr.
Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537				22/2017
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:5000 1:2000	Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia				
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei: ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Planșa nr. U00
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru				


N
Legenda lucrari edilitare
hidrant de incendiu suprateran
conducta apa potabila propusa in PUZ
retea de alimentare cu apa existenta
retea de canalizare menajera existenta
canal menajer propus in zona PUZ
conducta de refulare canalizare pluviala
canalizare pluviala propusa in zona PUZ
separator de namol si hidrocarburi
BR bazin de retentie ape pluviale
CA camin de apometru
CR camin de record
bs bransament apa
rm record canalizare
480000
212200
DRUM
HC 303-4/1m
Pd310,311,Hb312,Pa304/2/113 (drum)
Proiectant general s.c. EXPROCO s.r.l.
PRO WASSER
P.W.A.T. Timisoara
Titlul proiectului: Elaborare PUZ pentru locuinte colective si functiuni complementare, Nr. CF 400873, extravilan Giroda, jud. Timis
Nr. pr.
Beneficiar: s.c. CASE STRIXX s.r.l.
Faza: PUZ
Titlul planului: Plan de reglementari - lucrari edilitare
Nr. pl.
SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA 1:1000
SEF PROIECT: Ing. S. Pintineanu
PROIECTAT: S. Sandu
VERIFICAT: Ing. S. Pintineanu
DATA 03.2018

PLAN PARCELAR PROPUS
SC 1:500

P.U.Z. - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*



LEGENDĂ P.U.Z.

LIMITE
- *LIMITĂ DE PROPRIETATE AFERENTĂ PUZ IN LUCRU 9.813 MP*
- *AMENAJĂRI EXISTENTE*
- *AMENAJĂRI PROPUSE*
- *PARCELAR PROPUS*

SISTEM PARCELAR PROPUS
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA MAI MARE DE 500 m²*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m²*
- *CONSTRUCȚII - LOCUINȚE INDIVIDUALE - EXISTENT*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m² - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU VERDE, CE SE VOR INTABULA ÎN EXTRS C.F.*
- *TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC*
- *ZONĂ DE CONSTRUIBILITATE PROPUSĂ*

PARCELE PROPUSE	SUPRAFAȚĂ	CARACTER	INDICI URBANISTICI		
	m2		P.O.T.	C.U.T.	REGIM ÎNĂLȚIME
PARCELA 1.	532.02	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 2.	441.76	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 3.	438.42	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 4.	435.01	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 5.	431.63	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 6.	428.25	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 7.	424.88	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 8.	420.73	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 9.	463.56	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 10.	441.63	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 11.	438.25	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 12.	434.86	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 13.	431.48	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 14.	428.10	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 15.	439.64	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 16.	448.07	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 17.	491	Zonă verde	-	-	-

INDICII URBANISTICI PROPUȘI AU FOST CORELAȚI CU SPECIFICAȚIILE P.U.G. GHIRODA PRECUM ȘI CU AVIZUL DE OPORTUNITATE.
REDACTAREA PĂRȚII DESENATE A FOST REALIZATĂ ÎN CONFORMITATE CU GM - 010 - 2000 ȘI STANDARDELE DE REPREZENTARE GRAFICĂ.

SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

EXPROCO SRL CUI R 16234318 Lunca Bârzavei

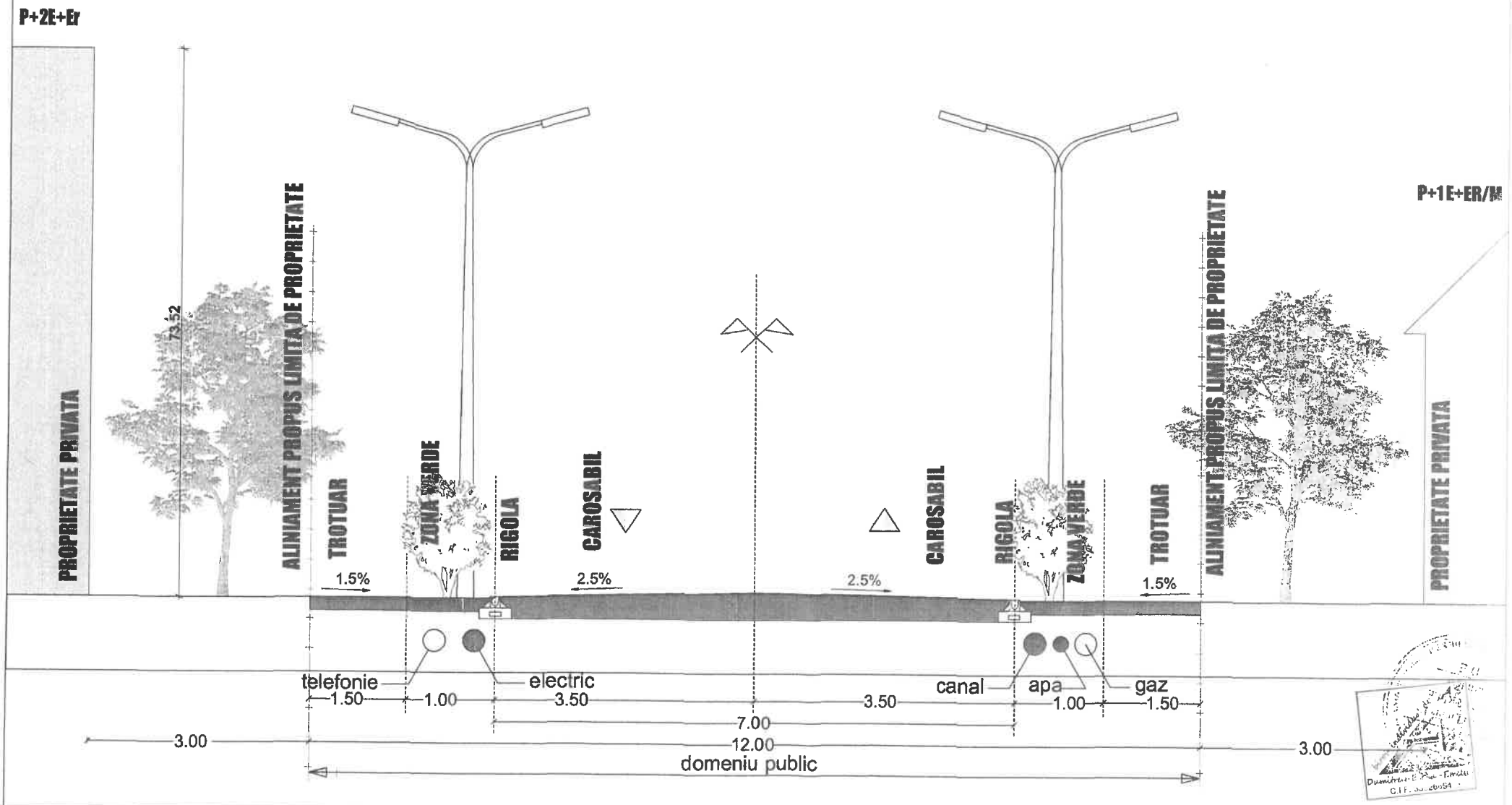
Birou individual de arhitectura - Dumitrele Elena Emilia

S.C. EXPROCO S.R.L. J05/449/2004 tel: 0737/508899	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA C.I.F.33026694 Dumbravița, jud.Timiș, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979	Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.		Proiect nr.
		Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537		22/2017

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia				
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei: PLAN PARCELAR PROPUS	Planșa nr. U05
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru				

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS
SC 1:50

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*



SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

S.C. EXPROCO S.R.L. 305/440/2004 tel: 0737/508899	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA C.I.F.33025694 Dumbrăviţa, jud.Timiş, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979	Beneficiar:	S.C. CASE STIWEX S.R.L.	Proiect nr.	
		Adresa amplasament:	Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537	22/2017	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:50	Titlul proiectului:	Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia			Faza	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei	PROFIL TRANSVERSAL PROPUS
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru			Planșa nr.	U07

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA - JUDEŢUL TIMIŞ
307200 GHIRODA, STR. VICTORIA NR.46,
TEL: 0256/205201; FAX: 0256-287406
E-mail: primariaghiroda@yahoo.com
Web: www.primariaghiroda.ro

Nr. 7335 din 31.05.2018

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL

Zonă locuinte collective P+2E+Er şi funcţiuni complementare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, a H.C.L. nr.44/2011 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea şi/sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului", s-a intocmit prezentul raport privind aprobarea:

Denumire proiect – *Elaborare PUZ* - **Zonă locuinte colective P+2E+Er şi funcţiuni complementare**

Amplasament: *extravilan, CF nr. 408537 Ghiroda*
Initiator: *SC CASE STIWEX SRL*
Elaborator: *SC EXPROCO SRL*

Etapa propunerilor P.U.Z. şi R.L.U. aferent

1. Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul

a) Cetăţenii au fost invitaţi să transmită observaţii în perioada 19.04.2018- 13.05.2018, la documentaţia disponibilă la sediul primăriei Ghiroda şi afişată pe site-ul www.primariaghiroda.ro.

b). anunţul şi documentaţia au fost afişate pe site-ul primăriei www.primariaghiroda.ro

c). proprietarii notificaţi: *panou-anunţ amplasat pe teren*

2. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare:

a). La întâlnirea cu proiectantul organizată în data de 14.05.2018 între orele 14.00-15.30 la sediul primăriei Ghiroda, str Victoria nr 46 din partea publicului s-au prezentat un număr de __17__ persoane.

b) Inainte de înregistrarea documentaţiei aferente consultării populaţiei la sediul primăriei, a fost amplasat un panou în data de 06.04.2018 pe parcela in cauză, iar în perioada imediat următoare au fost depuse la sediul primăriei un număr de aproximativ 60 de reclamaţii privitoare la dezvoltarea propusă. În data de 19.04.2018 a fost înregistrată documentaţia completă în vederea organizării consultării populaţiei. Toţi reclamanţii au fost anunţaţi prin intermediul poştei de data la care va avea loc dezbaterea publică şi posibilitatea consultării propunerilor la sediul primăriei şi pe site-ul web al acesteia.

În cadrul şedinţei de consultare a populaţiei s-au formulat obiecţii de către cetăţeni, acestea fiind centralizate de către compartimentul Urbanism – Mediu şi trimise proiectantului prin adresa nr 9592 din 17.05.2018, pe care o ataşăm la prezentul act ca fiind anexa nr. 1. Totodată au fost formulate obiecţii de către compartimentul Urbanism – Mediu cu privire la numărul de apartamente propuse, acesta nerespectând prevederile Avizului de oportunitate în care se stipulează ca numărul maxim să fie de 4 apartamente pe parcelă.

Proiectantul a răspuns la obiecţii cu adresa înregistrată la primăria comunei Ghiroda cu nr. 10099 din 24.05.2018, reprezentând anexa nr. 2 şi prin completarea înregistrată la sediul primăriei cu nr. 10339 din 29.05.2018, reprezentând anexa nr. 3.

PRIMAR
STĂNUŞOIU IONUŢ

ROMÂNIA COMUNA GHIRODA 2 Judeţul Timiş - Comuna Ghiroda

PENTRU ARHITECT ŞEF
MATEEVICI CODRUŢA

COMUNA GHIRODA
REGISTRATURĂ
02 IUN 2020
INTRARE/IESIRE
Nr. 20476

Către PRIMĂRIA GHIRODA,

Subsemnatul **Mosulea Marina Rodica** reprezentant al SC CASE STIWEX SRL, cu (sediul) domiciliul în judeţul Timis, localitatea Timisoara, pe strada Prof. dr. Gheorghe Marinescu , nr. 1, et.1 ap. 6, **telefon 0731 838 844** va rog prin prezenta să promovaţi pentru aprobare în plenul Consiliul Local al Primariei Ghiroda, documentaţia de urbanism pentru PUZ - **zona de locuinte colective si functiuni complementare,** pentru extravilan Com. Ghiroda, jud.Timiş, C.F. - 408537

Data :
02.06.2020

Semnatura:

F.6

ROMÂNIA
JUDEŢUL **TIMIŞ**
PRIMARIA COMUNEI GHIRODA

Nr. **18040** din **07.05.2020**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 241 din 12.05.2020

În scopul :
Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

Ca urmare a cererii adresate de **SC CASE STIWEX SRL PRIN MOSULEA MARINA RODICA** persoana juridica cu sediul în judetul [redacted] din **05.05.2020**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in judeţul , Comuna **GHIRODA**, satul , sectorul -, cod poştal **307200**, **EXTRAVILAN**, nr. **fn**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin **CF 408537 , nr. topografic408537** .

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. **nr. 39198 - 1996 faza PUG,** , aprobată cu hotărârea Consiliului Local **GHIRODA nr. 4 - 1996**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren arabil în extravilan Ghiroda în suprafaţă de 9813 mp, proprietatea lui SC CASE STIWEX SRL, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

2. REGIMUL ECONOMIC
Teren arabil în extravilan Ghiroda

3. REGIMUL TEHNIC

- Posibilitatea de dezvoltare a unei zone de locuințe în extravilan Ghiroda se va studia în cadrul unui P.U.Z. corelat cu prevederilor PUG Ghiroda aprobat cu HCL nr. 04/1996 si 64/27.07.2011, documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate în zonă
- Se vor respecta profilele stradale ale căilor majore de circulaţie prevazute în documentaţiile de urbanism aprobate; străzile secundare fiind dimensionate la min. 12 m; se va asigura accesul pe parcelă din drum public direct sau prin servitute, caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor
- Indicii teritoriali POT, CUT, regim de inaltime si functiunea se vor stabilii prin documentaţia de urbanism
- Se vor respecta culoarele de protecţie ale utilităţilor şi lucrărilor de îmbunătăţiri funciare
- Se vor detalia modalitatea de alimentare cu apă şi epurare ape uzate
- Se va studia o zona specificată prin avizul de oportunitate
- Documentaţia va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000, HCJ Timiş nr. 87/2004 şi nr.115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, Legea Locuinţei nr. 114 / 1996 privind exigenţele minimale - Anexa 1, Legea 350/2001
- Se considera valabile avizele si acordurile in termen, obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 489 din 21.08.2017 si nr. 25 din 25.01.2019
- Se va asigura consultarea populaţiei conform HCL Ghiroda nr. 44/2011
- Se va întocmi Planul de acțiune conform L350/2001

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **PENTRU Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TIMIȘOARA - Str Liviu Rebreanu nr 18-18A, Timișoara

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

AQUATIM, DELGAZ GRID, E-DISTRIBUTIE

D.S.P. TIMIS, AN Apele Române, ANIF, OCPI Timiş, OSPA, Aviz de oportunitate, C.J. Timiş – Arhitect Şef, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Ministerul Culturii, MADR

d.4. Studii de specialitate:

Reglementările urbanistice se vor face pe suport topografic STEREO70 cu indicarea vecinătăţilor şi identificarea parcelei conf. cu situaţia înscrisă în C.F., vizat de O.C.P.I. Timiş

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ionut Stanusoiu

ROMÂNIA * COMUNA GHIRODA 2 * Judeţul Timiş - Comuna Ghiroda

SECRETAR,
Sorin Prilipceanu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Codruta Mateevici

Achitat taxa de lei, conform **Chitanta** nr. ..... din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de .

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

F.6

ROMÂNIA
JUDEŢUL **TIMIŞ**
PRIMARIA COMUNEI GHIRODA

Nr. **1291** din **25.01.2019**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25 din 25.01.2019

În scopul :
Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

Ca urmare a cererii adresate de **SC CASE STIWEX SRL PRIN MOSULEA MARINA** persoana [redacted] la nr. **1291** din [redacted]

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in judeţul , Comuna **GHIRODA**, satul , sectorul -, cod poștal **307200**, **EXTRAVILAN**, nr. **fn**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin **CF 408537 , nr. topografic408537** .

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. **nr. 39198 - 1996 faza PUG,** , aprobată cu hotărârea Consiliului Local **GHIRODA nr. 4 - 1996**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren arabil în extravilan Ghiroda în suprafaţă de 9813 mp, proprietatea lui SC CASE STIWEX SRL, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

2. REGIMUL ECONOMIC
Teren arabil în extravilan Ghiroda

3. REGIMUL TEHNIC

- Posibilitatea de dezvoltare a unei zone de locuințe în extravilan Ghiroda se va studia în cadrul unui P.U.Z. corelat cu prevederilor PUG Ghiroda aprobat cu HCL nr. 04/1996 si 64/27.07.2011, documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate în zonă
- Se vor respecta profilele stradale ale căilor majore de circulaţie prevazute în documentaţiile de urbanism aprobate; străzile secundare fiind dimensionate la min. 12 m; se va asigura accesul pe parcelă din drum public direct sau prin servitute, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor
- Indicii teritoriali POT, CUT se vor stabilii prin documentaţia de urbanism
- Se vor respecta culoarele de protecţie ale utilităţilor şi lucrărilor de îmbunătăţiri funciare
- Se vor detalia modalitatea de alimentare cu apă şi epurare ape uzate
- Se va studia o zona specificată prin avizul de oportunitate
- Documentaţia va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000, HCJ Timiş nr. 87/2004 şi nr.115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, Legea Locuinţei nr. 114 / 1996 privind exigenţele minimale - Anexa 1, Legea 350/2001
- Se considera valabile avizele si acordurile in termen, obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 489 din 21.08.2017
- Se va asigura consultarea populaţiei conform HCL Ghiroda nr. 44/2011
- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 154/07.04.1997
- Se va întocmi Planul de acțiune conform L350/2001

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **PENTRU Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI TIMIȘOARA - Str Liviu Rebreanu nr 18-18A, Timișoara

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☒ alimentare cu apa
☒ canalizare
☒ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☒ gaze naturale
☒ telefonie
☒ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AN Apele Române, ANIF, OCPI Timiş, OSPA, Aviz de oportunitate, C.J. Timiş – Arhitect Şef, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Ministerul Culturii, MADR

d.4. Studii de specialitate:

Reglementările urbanistice se vor face pe suport topografic STEREO70 cu indicarea vecinătăţilor şi identificarea parcelei conf. cu situaţia înscrisă în C.F., vizat de O.C.P.I. Timiş

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ionut Stanusoiu

ROMÂNIA
COMUNA GHIRODA 2
Judetul Timis - Comuna Ghiroda

SECRETAR,
Sorin Prilipceanu

ARHITECT ŞEF,
Arh. Codruta Mateevici

Achitat taxa de **103** lei, conform **Chitanta** nr. **702** din **22.01.2019**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de 05032019

/

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
COMUNA GHIRODA
CONSILIUL LOCAL
COMPARTIMENTUL URBANISM
NR. 14784/27.12.2017

Către,

S.C. CASE STIWEX S.R.L.
Reprezentata de d-na RADU MARINA RODICA

Având în vedere documentaţia înregistrată la noi cu nr. 14784/18.10.2017, prin care se solicită acordarea avizului prealabil de oportunitate pentru: Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, pe parcela cu suprafaţa de 9.813 mp, înscrisă în 408537 Ghiroda, beneficiar S.C. CASE STIWEX S.R.L, conform proiect întocmit de S.C. EXPROCO S.R.L. , nr. 22/2017

Având în vedere prevederile Planului General de Urbanism Ghiroda în curs de elaborare,

Având în vedere strategia de dezvoltare urbana promovată de Consiliul Local al Comunei Ghiroda şi aprobată cu HCL nr.69 din 24.06.2009,

Având în vedere Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, actualizata

Având în vedere HCL Ghiroda nr 86/07.12.2016, privind privind stabilirea numărului de locuri de parcare aferent construcţiilor cu destinaţia de locuinţe colective pe raza comunei Ghiroda

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.08.2017 eliberat de Primarul Comunei Ghiroda, se eliberează prezentul

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

pentru întocmirea documentaţiei de urbanism
Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Arabil extravilan

În vederea elaborării PUZ-ului beneficiarul documentaţiei de urbanism va avea în vedere îndeplinirea următoarele condiţii, la data înaintării documentaţiei de urbanism spre aprobare în şedinţa Consiliului Local Ghiroda:

1. Drumurile noi propuse vor avea asigurate racordurile, profilele transversale precum şi continuitatea cu drumurile existente sau propuse prin documentaţiile de urbanism aprobate în zonă,
2. Se va face dovada integrală a proprietăţii asupra terenului rezervat drumului de acces propus, pe toată lungimea lui şi pe toată lăţimea profilului transversal minim impus, pâna la un drum propus printr-o altă documentaţie de urbanism aprobată în zonă, ce are acces direct la un drum public sau până la o arteră majoră de circulaţie, respectiv: stradă, DN sau DJ.
3. Se va asigura caracterul public al drumurilor noi propuse
4. Se vor asigura zone verzi de interes public pentru recreere si agrement.
5. Se va asigura consultarea populaţiei în conformitate cu regulamentul aprobat cu HCL Ghiroda nr. 44/25.05.2011.
6. Se va întocmi Planul de acţiune conform L350/2001
7. Se vor aloca 1,5 locuri de parcare/unitate locativă pe proprietate
8. Se vor amplasa pe parcela imobile, cu regim maxim de înălţime P+2E+M/Er, POT maxim = 35 %. Etajul retras va avea maxim 70% din suprafata construita.
9. Se acceptă convertirea locuintelor de la nivelul parterului in funcţiuni complementare zonei de locuit (cabinete medicale, birouri, spaţii comerciale)
10. Numar maxim de apartamente – 4 pe imobil
11. Suprafata minima parcela 400 mp.
12. Se va studia o zonă cuprinsă între strada BRATES, P.U.Z. – aprobat prin HCL 56/04.12.2008 – beneficiar FARCHESCU PETRU, P.U.Z. – aprobat prin HCL 6/26.01.2005 – beneficiar TRAILA AUREL **la Nord**, strada FOISOR **la Vest**, strada ROMANITEI **la Est**, P.U.Z. PESCARIE aprobat prin HCL 46/2009 **la Sud.**

În concluzie, considerăm oportună elaborarea documentaţiei de urbanism tip P.U.Z. cu respectarea condiţiilor din Avizul Prealabil de Oportunitate prezentat mai sus, cu respectarea condiţiilor impuse de avizele/acordurile solicitate prin CU, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

Primar
STĂNUŞOIU IONUŢ

L.S

ROMÂNIA * COMUNA GHIRODA 1 * Judeţul Timiş-Comuna Ghiroda

Pentru Arhitect Şef
MATES ADRIAN

ROMÂNIA
Judeţul **TIMIS COMUNA GHIRODA**
COMUNA GHIRODA
Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): **5517220**
Adresa: **Str.VICTORIA Nr.46**
ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI

Seria 155298/2020 Nr. 0004769 Data: 02/06/2020

MODEL 2016 ITL Regim special - 001

CHITANŢA

PENTRU ÎNCASAREA CREANŢELOR BUGETELOR LOCALE

P.J.	**NR. ROL NOMINAL UNIC: 5809**
Cod unic de inregistrare (C.I.F.)	**36502237**

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI
Numele: SC.CASE STIWEX SRL
Adresa: Judetul Timis, Comuna GHIRODA, Str. -,

DENUMIREA CREANŢEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificaţia bugetară	SUMELE ÎNCASATE -lei-				
		CREANŢE PRINCIPALE		ACCESORII	BONIFICAŢII	TOTAL
		CURENTE *)	RESTANTE**)			
Taxa aviz oportunitate	21.A.07.50.00	500.00	0.00	0.00	*0.00*	**500.00**
TOTAL		**500.00**	**0.00**	**0.00**	***0.00***	**500.00**

Suma în litere: ==CINCISUTE LEI==

Observaţii: CV TAXA PUZ

*) Obligaţii fiscale principale cu termene de plată în anul curent

**) Obligaţii fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A ÎNCASATORULUI	LEGITIMAŢIA NR.	Monica Tipea (prenumele şi numele)	**DATA ÎNCASĂRII: 2 Iunie 2020** (semnătura)

COMUNA GHIRODA CASIERIE

Decizie de incadrare nr. 45 din 02.05.2018

Referitor la solicitarea depusa de **S.C. CASE STIWEX S.R.L.**, înregistrată la APM Timiş cu nr. 3428RP/23.03.2018, cu ultimele completari inregistrate cu nr. 4710RP/26.04.2018, cu privire la obtinerea avizului de mediu pentru **„Elaborarae Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuinte colective si functiuni complementare"**, Ghiroda, str. extravilan, CF nr. 408537, nr. top 408537, jud. Timis, vă comunicăm:

În cadrul etapei de încadrare, conform HG nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare, în şedinţa Comitetului Special SEA la nivelul jud. Timiş, întrunit în data de 04.04.2018, s-a luat decizia că planul nu necesită evaluare de mediu şi **se adoptă fără aviz de mediu.**

Condiţii impuse:

- Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata de 9813 mp, conform Certificatului de Urbanism nr. 489/21.08.2017 emis de COMUNA GHIRODA.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Obiectivul PUZ-ului il constituie dezvoltarea unei zone cu functiunea de locuinte (6 imobile) si functiuni complementare necesare locuirii amenajate la parterul cladirii prin convertirea apartamentelor – functiuni complementare zonei de locuit (cabinete medicale, birouri, spatii comerciale), cu regim de inaltime de maxim P+2E+Er.

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona suprafata construita	-	-	3434	35
Zona circulatii auto si pietonale	-	-	2573	26,22
Zona parcari			1352	13,77
Zona spatii verzi amenajate	-	-	2454	25
Suprafata totala teren	9813	100	9813	100

Pentru zona de locuinte, servicii, comert:

POT- maxim 35 %;

CUT- maxim 1,2.

Decizia a fost emisă prin consultarea următoarelor documente anexate la planul depus spre avizare:

- Certificat de urbanism nr. 489/21.08.2017 emis de COMUNA GHIRODA;
- CF nr. 408537, emis de OCPI Timis;
- Notificare nr. 2939/112/C/01.03.2018, emisa de Directia de Sanatate Publica a Judetului Timis;
- Aviz de principiu nr. 4051/196 din 15.03.2018, emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana;

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 14784/27.12.2017, emis de comuna Ghiroda – Compartimentul Urbanism;
- Aviz tehnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr. 53589/DT-ST/13.03.2018 emis SC AQUATIM SA;
- Aviz ANIF nr. 572/21.12.2017, emis de ANIF si completare aviz nr. 759/28.02.2018;
- Aviz de gospodarire a apelor nr. ABAB-55/26.03.2018, emis de ABA Banat;
- Aviz tehnic nr. 4892/21.02.2018, emis de Directia Judeteana pentru Cultura Timis.

Suprafata totala de spatii verzi prezavuta prin PUZ: spatii verzi compacte 25,00% va fi amenajata si intretinuta. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.
Alimentarea cu apă se va realiza printr-o extindere la reteaua de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al localitatii Ghiroda. Apele uzate menajere vor fi evacuate in sistemul centralizat de canalizare al localitatii Ghiroda, prin bransament la reteaua de canalizare. Apele pluviale provenite de pe cladire si platformele carosabile (alei auto si parcari), vor trece printr-un separator de hidrocarburi, stocate in bazin de retentie (V=203 mc) si se vor deversa in canalul de desecare de infiltratie Bega mal drept (HCn 313).
Titularul PUZ-ului este obligat prin contractul de vânzare-cumpărare să stipuleze obligativitatea racordării la reţelele edilitare, de către titularul acestuia înaintea punerii în funcţiune a obiectivului.
Având în vedere faptul că, în urma anunţului public de încadrare, **nu** au fost sesizări ale populaţiei, **decizia devine finală.**
Prezentul act este valabil pe toata perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.

Director Executiv,
Mihai CEPEHA

Avizat: Şef Serviciu AAA – Monica MICULESCU

Redactat: Maria PĂCURAR

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior

Str. C.Brediceanu, nr.8, et. III-IV
Timisoara, CP 300011
CIF: 29485877

Telefon: 0256.203.230
Fax: 0256.494.356
E-mail: timis@anif.ro

Timişoara 28.02.2018
Nr. 759

SC CASE STIWEX S.R.L.

Referitor: Completare aviz ANIF de PUZ nr. 572/21.12.2017

Urmare adresei dvs. depusă şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior cu nr. 759 din 27.02.2018, prin care solicitaţi modificarea soluţiei de evacuare ape pluviale, trecute în prealabil prin separator de hidrocarburi în Canalul de desecare de infiltraţie Bega mal drept (HCn313) nr. inv. TM1209597, aflat în administrarea ANIF, din cadrul investiţiei „Elaborare PUZ pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare", conform C.U. nr. 489 din 21.08.2017, vă comunicăm acceptul nostru pentru preluarea apelor pluviale, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

Cu stimă,

Ec. Florian COJOCINESCU
Director,

Serviciu T.I.A.C.
Ing. Marcela BOTA

Întocmit,
sing. Zorica Măroiu

SC CASE STIWEX S.R.L.
Localitatea Buteni, nr. 32, jud. Arad

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIAR E
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior
Str. C.Brediceanu, nr. 8, Timişoara, jud. Timiş, cod 300011
Telefon: 0256.20.32.30;Fax: 0256.49.43.56
e-mail: timis@anif.ro

De la: Ungur Radu [mailto:radu.ungur@retim.ro]
Trimis: Tuesday, June 2, 2020 12:29 PM
Către: 'marina.mosuea@gmail.com' <marina.mosuea@gmail.com>
Cc: 'gabriela.hanes@retim.ro' <gabriela.hanes@retim.ro>
Subiect: Retim Timisoara

Buna ziua,

Fata de solicitarea dvs. privind eliberarea unui aviz pentru eliminarea deseurilor din constructii rezultate din amenajari/demolări/activitati de constructii, va informam faptul ca societatea Retim Ecologic Service SA incheie doar contracte cu fiecare beneficiar, la solicitarea acestora, in baza documentelor detinute de acesta (Certificatului de Urbanism/C.F/ CI/CUI – dupa caz), conditiile de prestare a serviciului fiind stabilite prin contractul incheiat.

Contractul se depune la Primarie pentru a obtine Autorizatia de Construire

Pentru a putea intocmii contractul se va emite factura proforma privind taxa contractului.

Dupa ce primim dovada platii va trimitem contractul semnat de societatea noastra si factura fiscala

Taxa contract persoane fizice 344 lei TVA inclus;

Taxa contract persoane juridice 445 lei TVA inclus;

Contractul este valabil 1 an de zile de la data semnarii.

- Această sumă poate fi scăzută din factura finală emisă de prestator pentru serviciile comandate, numai în cazul în care beneficiarul închiriază containere pentru eliminarea deșeurilor, pe durata de valabilitate a contractului;

Va rugam sa ne transmiteti raspunsul dumneavoastra in cazul in care putem emite factura proforma si actele necesare.

Contractele se pot incheia doar online in acesta perioada!

Va multumesc.

O zi buna!

Radu Ungur

0756169624

[redacted]

13:17

Forwarded

[redacted]

13:17

Nr. 4892/21.02.2018

Către,

S.C. CASE STIWEX S.R.L.
Buteni nr. 32, com. Buteni, jud. Arad

Referitor: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, com. Ghiroda, jud. Timiș

Obiectiv: Amplasament situat în extravilanul comunei Ghiroda
Localitate: Ghiroda – extravilan; CF 408537
Proiect: Nr. 22/2017 – „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare"
Faza: P.U.Z.
Proiectant: S.C. EXPROCO S.R.L.
Beneficiar: S.C. CASE STIWEX S.R.L.

Documentația este înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș cu nr. 4892/21.12.2017, respectiv nr. 595/21.02.2018 și cuprinde:

- **piese scrise:** memoriu prezentare, C.U. nr. 489/2017, extras CF, raport evaluare arheologică teoretică nr. 595/21.02.2018;
- **piese desenate:** încadrare zonă 1:5.000, plan amplasament și delimitare 1:1.000, propunere mobilare / amenajare teren.

Se propune: PUZ-ul propune dezvoltarea unei investiții pe o suprafață de 9.813 mp, care prevede: dezvoltarea unei zone de locuire colectivă și funcțiuni comerciale, regim P+2E+Er, POTmax 35%, CUT 1.20; sistem de circulații auto și pietonale (26,22%), parcări (13,77%); spațiu verde 25,00%, rețele tehnico-edilitare; extindere rețea apă și canalizare (pluvială/menajeră), energie electrică, gaz, telecomunicații.

În urma analizării adresei dumneavoastră înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș cu nr. 4892/21.12.2017, prin care solicitați avizul de specialitate pentru *„Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare"*, CF nr. 408537, com Ghiroda, S=9.813 mp, s-a constatat că pentru acest perimetru a fost efectuată Evaluarea Arheologică Teoretică de către arhg. specialist Octavian-Cristian Rogozea, înscris în Registrul Arheologilor din România, cod AM-S-808. Raportul de evaluare arheologică teoretică, înregistrat la DJC Timiș cu nr. 595/21.02.2018, consemnează că cercetările bibliografice, cartografice, a imaginilor satelitare, coroborate cu imagini fotografice din perimetrul propus pentru investiție și particularitățile terenului, indică potențialul arheologic ridicat al terenului, fiind recomandată efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv;

În temeiul prevederilor art. 5, alin. (1) și (15) din Legea 258/2006 privind modificarea și completarea OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, dar și art. 24 din OMCC nr. 2518/2007 privind metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică, ***Direcția Județeană pentru Cultură Timiș*** acordă lui:

S.C. CASE STIWEX S.R.L.

AVIZ FAVORABIL

Pentru: Faza P.U.Z. – obiectiv de investiție „***Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuințe colective și funcțiuni complementare***", CF nr. 408537, com Ghiroda, județul Timiș;

Cu următoarea condiție:

1. La faza D.T.A.C., în vederea obținerii Avizului favorabil al DJC Timiș, în temeiul prevederilor art. 2, alin. (1), lit. „e" din OG nr. 43/2000 republicată, **este obligatorie efectuarea unei Evaluări arheologice intruzive (Diagnostic intruziv)** a perimetrului. Potrivit OMCC nr. 2392/2004 privind aprobarea Standardelor și procedurilor arheologice, **Diagnosticul intruziv** este operațiunea planificată, limitată în timp, ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor într-o zonă delimitată (inclusiv caracterul, distribuția spațială, datarea, integritatea, starea de conservare și calitatea), pentru a aprecia dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat;
2. Secțiunea/secțiunile arheologice de diagnostic intruziv vor fi efectuate astfel încât să fie reprezentative pentru întreg perimetrul cercetat. Distribuția acestora va trebui să acopere în întregime lucrările propuse în proiectul investițional (pentru locuințele particulare, secțiunile se vor amplasa central; pentru hale industriale, numărul de secțiuni va fi proporțional cu dimensiunea preconizată a halei) și nu se vor efectua în afara perimetrului afectat. Sondajele de verificare a stratigrafiei **se vor efectua pentru toate lucrările intruzive** (construcții, fose, puțuri/fântâni, racorduri la rețele edilitare gaz/apă/canalizare, amplasament garduri de împrejmuire, etc.). Raportul de diagnostic arheologic va cuprinde obligatoriu și inventarul de coordonate pentru fiecare secțiune de diagnostic arheologic, precum și un plan de situație cu amplasarea secțiunilor (în raport cu lucrările preconizate).

Pentru realizarea diagnosticului arheologic conform legislației în vigoare cu privire la protejarea patrimoniului arheologic național, veți avea în vedere următoarele:

- Conform OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art, 5, alin. (9), **cercetarea arheologică se va efectua numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și în conformitate cu aceasta**;
- Totodată, potrivit OMCC nr. 2518/2007 privind metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică, art. 15, „*toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații*".
- Potrivit art. 7, lit. „a" din Legea nr. 258/2006 privind modificarea și completarea OG nr. 43/2000, dar și art. 48, alin. (7) din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, **finanțarea cercetărilor arheologice pentru**

zonele afectate de proiectele investiționale, este asigurată de beneficiarul lucrărilor;

- Cercetarea arheologică se va desfășura în condițiile stabilite prin Regulamentul săpăturilor arheologice din România (Ordin nr. 2071/2000) și conform Standardelor și procedurilor arheologice instituite prin OMCC nr. 2392/2004. În conformitate cu art. 3, alin. (3) din OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **cercetarea arheologică se va realiza de către personal de specialitate atestat și înregistrat în Registrul Arheologilor și în acord cu principiile Codului Deontologic al arheologilor din România;**
- Instituția organizatoare a cercetării arheologice va redacta Raportul de diagnostic arheologic. **Rapoartele neconforme cu Standardele și Procedurile arheologice nu vor fi acceptate de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (OMCC nr. 2518/2007, art. 16).** Evaluarea rezultatelor cercetării arheologice, concretizată în raportul arheologic elaborat conform standardelor în vigoare, stă la baza stabilirii statutului juridic de protejare a descoperirilor arheologice sau, după caz, a descărcării de sarcină arheologică a zonei (OG nr. 43/2000, art. 2, alin. 12);
- **Raportul de diagnostic arheologic va fi întocmit de o instituție publică de specialitate.** În conformitate cu art. 13 din OMCC nr. 2518/2007, precum și cu art. 1, alin. (2) din Ordinul nr. 2178/17.03.2011 "*prin instituție organizatoare a cercetării arheologice se înțelege **instituția de profil muzeal, de cercetare sau de învățământ superior** care are calitatea de proprietar, administrator ori titular al altor drepturi reale asupra terenului pe care se află situl arheologic sau care este solicitată să efectueze cercetarea arheologică pe terenuri aferente unor obiective investiționale, în baza unui contract*". Registrul complet al arheologilor din România care pot efectua conform legii, cercetări arheologice preventive poate fi consultat online pe pagina de internet http://arh.cimec.ro/RegistruArheologi.aspx.

Instituțiile publice din județul Timiș abilitate pentru efectuarea cercetărilor arheologice: Muzeul Național al Banatului (tel./fax 0256201321); Universitatea de Vest Timișoara (tel. 0256/592276), Muzeul de Istorie, Etnografie și Artă Plastică Lugoj (tel./fax 0256/354903). Cele trei instituții pot efectua diagnosticul arheologic pe baza unei autorizații emise de Ministerul Culturii, conform OG nr. 43/2000 republicată, art. 5, alin. (9).

CONSILIER,
arhg. dr. Victor BUNOIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Sorin Vlad PREDESCU

PATRIMONIU IMOBIL,
arhg. Dan VLASE

Nr. 24593/ 1370 din: 24 SEP 2019

SC CASE STIWEX SRL
Timişoara, str. Virtuţii nr. 1, judeţul Timiş

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 și alin. 2 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ - "construire locuinţe colective şi funcţiuni complementare", pe terenul situat în comuna Ghiroda, CF 408537, NC 40857, județul Timiș. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, la 6297,47 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 491,58 m est de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 91,20 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°45'37,18" latitudine N; 21°17'43,29" longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic de execuţie se va ţine seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 25 din 25.01.2019;
3. Respectarea înălţimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 106,20 m (91,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
6. **Beneficiarul şi proiectantul / elaboratorul documentaţiei tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
7. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

În conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ - *Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015*, **avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Timișoara Traian Vuia și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Timișoara Traian Vuia.

p. DIRECTOR GENERAL
Armand PETRESCU

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURAL
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş

Str. C.Brediceanu, nr.8, et. III-IV
Timisoara, CP 300011
CIF: 29485877

Telefon: 0256.203.230
Fax: 0256.494.356
E-mail: timis@anif.ro

Timişoara..11.07.....2019
Nr..103.....

S.C. CASE STIWEX S.R.L.

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră şi înregistrată la Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş, Adresa: Timişoara, str. C. Brediceanu, nr.8, jud. Timiş, Tel:0256-203230, Fax : 0256-494356, E-mail : timis@anif.ro, cu nr.103 din 03.07.2019, privind investiţia „Elaborare PUZ pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare", conform C.U. nr. 25 din 25.01.2019, aflată pe suprafaţa de 9.813 mp din teritoriul administrativ al localităţiI Ghiroda, jud. Timiş, parcela cu nr. cad. 408537, C.F. nr. 408537, arabil extravilan, se constată următoarele:

a.Investiţia care face obiectul prezentului aviz este amplasată în amenajarea de desecare Ghiroda-Recaş-MF 66210, constituie capacitate de desecare gravitaţională aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială Timiş.

b.Prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeţei respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosinţă a terenului.

c.Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătăţiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF .

Faţă de cele de mai sus ANIF este de acord cu emiterea avizului ANIF pentru „Elaborare PUZ pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare", cu îndeplinirea următoarelor condiţii :

1.Pentru obţinerea autorizaţiei de construire la pentru „Elaborare PUZ pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare", beneficiarii vor reveni cu o nouă documentaţie în vederea emiterii acordului ANIF. Documentaţia va conţine expres, şi hotărârea de aprobare a PUZ.

2.În acordul tehnic ANIF se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecţia lucrărilor de îmbunătăţiri funciare, precum şi pentru semnarea contractului de prestări servicii pe suprafaţa de 9.813 mp cu ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş.

3.Apele pluviale vor fi colectate de o reţea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de nămol şi hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenţie, apoi vor fi descărcate prin intermediul unei conducte în canalul de desecare Hcn 313 (Canal infiltraţie Bega), urmând ca la finalizarea investiţiei să reveniţi pentru obţinerea avizului de evacuări ape pluviale şi încheierea unui contract de prestări servicii.

4.La realizarea construcţiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcţionalitatea amenajărilor de îmbunătăţiri funciare atât pe perioada execuţiei cât şi după finalizarea acestora.

S.C. CASE STIWEX S.R.L.

Localitatea Buteni, nr.32, jud. Arad

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE * FILIALA TERITORIALĂ DE I.F. TIMIŞ * TIMIŞOARA - ROMÂNIA

5.Beneficiarul avizului va fi direct răspunzători, conform legislaţiei în vigoare, pentru nefuncţionarea în condiţii normale a amenajărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă.

6.Lucrările de îmbunătăţiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuţiei lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcţionare, de către beneficiarul de aviz.

7.Se va permite accesul personalului şi a utilajelor specifice pentru întreţinerea şi repararea lucrărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF .

8.Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcţii (clădiri, instalaţii de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare.

9.Conform Legii 138/2004 republicată, cu modificările şi completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenţii la normele privind exploatarea, întreţinerea, reparaţiile şi protecţia amenajărilor de îmbunătăţiri funciare şi se sancţionează conform art.83, alin.(2) şi (3).

Prezentul Aviz ANIF are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condiţiile impuse şi nu ţine loc de acord tehnic ANIF.

Cu stimă,

Ec. Florian COJOCINESCU
Director,

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE - FILIALA TERITORIALĂ DE I.F. TIMIŞ - TIMIŞOARA - ROMÂNIA

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş
Str. C.Brediceanu, nr. 8, Timişoara, jud. Timiş, cod 300011
Telefon: 0256.20.32.30, fax: 0256.49.43.56
e-mail: timis@anif.ro

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Timişoara, B-dul M.Viteazul nr.32, Tel.0256-491848; Fax 0256-491798, 0256-220078
http://www.rowater.ro
dispecer@dab.rowater.ro
CIF RO 23886284; CONT IBAN RO18TREZ621502201X019407

F-AA-14

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

Nr. ABAB – 55 din 26 martie 2018

privind:

„Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare", comuna Ghiroda, judetul Timis

Cod cadastral: **V-1**

1. DATE GENERALE

Titularii si beneficiarii lucrarilor de investitie:	**S.C. CASE STIWEX S.R.L.** Comuna Buteni, Sat Buteni nr. 32, judetul Arad
Proiectant general:	**S.C. EXPROCO S.R.L.** Comuna Auseu, Sat Luncsoara nr. 383, judetul Bihor
Proiectant de specialitate:	**S.C. PRO WASSER AT S.R.L.** B-dul. C. Brancoveanu nr. 64, loc. Timisoara, judetul Timis
Bazin hidrografic:	Bega; curs de apa: Bega;
Localizarea obiectivului:	Judetul Timis, in extravilanul localitatii Ghiroda, pe parcela cu nr. cadastral 408537, S = 9813 m^2.

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Profilul investitiei este: zona rezidentiala destinata functiunilor urbane de locuit si a functiunilor complementare acestora, cu dotarile aferente si legaturile ce se impun cu vecinatatile.

Prezentul plan urbanistic zonal propune lotizarea terenului in suprafata de 9813 m^2 in vederea obtinerii unui numar de 12 parcele destinate construirii de locuinte colective ce vor avea regimul de inaltime P+2E+Er (la parter vor fi spatii pentru servicii si comert), cu functiunile complementare necesare locuirii, spatiile verzi si terenul ce se va ceda pentru realizarea drumurilor publice.

In ceea ce priveste lucrarile proiectate pentru asigurarea utilitatilor de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate menajere si pluviale, este necesara cooperarea cu lucrari hidroedilitare existente sau prevazute a se executa in zona privind asigurarea in sistem centralizat.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este amplasat in judetul Timis, in extravilanul localitatii Ghiroda, fiind in prezent teren arabil in extravilan.

Accesul la obiectiv se face de pe Strada Romanitei, pe limita estica.

In prezent nu exista sistem centralizat de alimentare cu apa si de canalizare in interiorul zonei studiate.

A.N. APELE ROMÂNE ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4. ELEMENTE DE COORDONARE SI DE COOPERARE

Pentru reglementarea prezentului plan urbanistic zonal beneficiarul a obtinut:

- Certificat de Urbanism nr. 489 din 21.08.2017 emis de Comuna Ghiroda;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 408537 Ghiroda;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 14784 din 27.12.2017 emis de Comuna Ghiroda;
- Aviz tehnic nr. 53589/DT-ST/13.03.2018 emis de AQUATIM S.A., privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal;
- Aviz nr. 759 din 28.02.2018 emis de Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Timis – Mures Inferior.

Din punct de vedere al asigurarii sursei de apa si al apararii impotriva inundatiilor, conform prevederilor din STAS 4273-83, constructiile se incadreaza in: clasa de importanta III – constructii de importanta medie; categoria constructiilor hidrotehnice 3 – constructii de importanta medie – institutie publica; functie de durata de exploatare – constructii definitive (permanente).

Urmare a solicitarii si documentatiei tehnice inaintate cu adresa nr. 3922/V.I./15.03.2018, in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale "APELE ROMANE", aprobata prin Legea 404/2003, cu modificarile si completarile ulterioare aduse de Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 73/29.06.2005 aprobata prin Legea 400/2005 si a Ordinului nr. 662/28.06.2006 al Ministrului Mediului si Gospodaririi Apelor privind procedura si competentele de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

privind:

„Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare", comuna Ghiroda, judetul Timis

conform documentatiei, in care se prevede:

Organizarea arhitectural urbanistica a unei suprafete de 9813 m^2 in extravilanul localitatii Ghiroda si accesul rutier, care cuprinde:

- delimitarea si dotarea zonelor functionale;
- asigurarea infrastructurii impuse de echiparea teritoriului.

Prezentul plan urbanistic zonal propune lotizarea terenului in suprafata de 9813 m^2 in vederea obtinerii unui numar de 12 parcele destinate construirii de locuinte colective ce vor avea regimul de inaltime P+2E+Er (la parter vor fi spatii pentru servicii si comert), cu functiunile complementare necesare locuirii, spatiile verzi si terenul ce se va ceda pentru realizarea drumurilor publice.

Bilant teritorial:

- suprafata construita: 2832 m^2;
- suprafata circulatii auto si pietonale: 2941 m^2;
- suprafata parcari: 1552 m^2;
- suprafata spatii verzi: 2488 m^2.

Din punct de vedere al echiparii hidroedilitare se propun urmatoarele:

Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa pentru zona studiata se va realiza prin racord la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii Ghiroda, aflat in administrarea operatorului regional AQUATIM S.A.

Extinderea retelei de alimentare cu apa pana in punctul de bransament la sistemul centralizat al localitatii (reteaua de alimentare cu apa de pe strada Romanitei, Ø 110 mm) va fi realizata prin grija titularului si beneficiarului lucrarilor de investitie (S.C. CASE STIWEX S.R.L.).

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAT

Reteaua de alimentarea cu apa L ≈ 260 m propusa in prezentul plan urbanistic zonal va fi realizata din teava de polietilena PE-HD, PN10, Ø 110 mm, si va asigura atat consumul menajer, cat si alimentarea cu apa a hidrantilor pentru incendiu.

Debitul caracteristic al cerintei de apa: $Q_{zi\ med}$ = 39,83 m^3/zi (0,46 l/s).

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate prin reteaua de canalizare (tuburi PVC, Ø 250 mm, L ≈ 184 m) propusa in prezentul plan urbanistic zonal si evacuate in sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Ghiroda, aflat in administrarea operatorului regional AQUATIM S.A.

Extinderea retelei de canalizare menajera pana in punctul de racord la sistemul centralizat al localitatii (reteaua de canalizare menajera de pe strada Romanitei, Ø 250 mm) va fi realizata prin grija titularului si beneficiarului lucrarilor de investitie (S.C. CASE STIWEX S.R.L.).

Debitul caracteristic de ape uzate menajere evacuate: $Q_{uz\ zi\ med}$ = 39,83 m^3/zi (0,46 l/s).

Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate printr-o retea de canalizare pluviala ingropata (L ≈ 360 m), vor fi trecute printr-un decantor - separator de namol si hidrocarburi si colectate intr-un bazin de retentie V = 203 m^3 ce va fi amplasat in zona de spatii verzi; apele pluviale din bazinul de retentie vor fi evacuate controlat in canalul de desecare HCn 313, conform Avizului emis de Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Timis – Mures Inferior.

Debitul de ape pluviale va fi: $Q_{pluvial}$ = 118,34 l/s; V_{anual} = 4970 m^3.

Realizarea lucrarilor edilitare (alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate menajere si pluviale) nu face obiectul prezentului aviz de gospodarire a apelor. Reglementarea din punct de vedere a gospodaririi apelor a lucrarilor mentionate mai sus se va face in baza unei documentatii tehnice intocmite conform „Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului si autorizatiei de gospodarire a apelor", aprobat cu Ordinul Ministrului Mediului si Padurilor nr. 799 din 6 februarie 2012.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar dupa realizarea lucrarilor tehnico-edilitare prevazute in Planul Urbanistic Zonal.

Documentatia tehnica de fundamentare, vizata spre neschimbare, face parte din prezentul act de reglementare din punct de vedere al gospodaririi apelor.

DIRECTOR,
Dr. ec. TITU BOJIN

DIRECTOR TEHNIC
Resurse de apă şi planuri de management,
Ing. Ionel Vlaicu

ŞEF SERVICIU
Avize - Autorizaţii,
Dr. ing. Alina Roşu

Întocmit,
Ing. Laura Trancă

A.N. APELE ROMÂNE
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ TIMIŞ

DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI TIMIŞ
300029 TIMIŞOARA, STR. LENAU NR. 10
TEL: 0256 494680 FAX: 0256-494667
Cod fiscal 11292024
Nr. operator de date cu caracter personal-34022
e-mail dspj.timis@dsptimis.ro

REFERAT DE EVALUARE
pentru asistenţă de specialitate de sănătate publică

Nr. 101 / 01.03.2018

Subsemnata **Todorescu Corina** biolog şi **Dr. Muntean Călin** medic primar sănătate publică management sanitar, din cadrul *DIRECŢIEI DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI TIMIŞ, Compartimentul de evaluare a factorilor de risc din mediul de viaţă şi muncă - Colectivul programe de sănătate în relaţie cu mediul,* am efectuat la solicitarea **S.C. CASE STIWEX S.R.L.,** cu sediul în **COMUNA BUTENI, NR. 32, JUDEŢUL ARAD**, înregistrată la DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDETULUI TIMIŞ cu **nr. 2939/112/C/08.02.2018**, în prezenţa doamnei **RADU MARINA-RODICA**, în calitate de împuternicit, pentru evaluarea proiectului **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,** cu amplasament în **COMUNA GHIRODA, EXTRAVILAN, JUDEŢUL TIMIŞ**, identificat cu **CF nr. 408537 nr. top. 408537 COMUNA GHIRODA,** conform **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 489 din 21.08.2017 eliberat de Primaria COMUNEI GHIRODA.**

1. S-a evaluat **proiectul nr. 22/2017** realizat de **S.C. EXPROCO. S.R.L.** pentru desfăşurarea activităţilor: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,** cu amplasament în **COMUNA GHIRODA, EXTRAVILAN, JUDEŢUL TIMIŞ**, identificat cu **CF nr. 408537 nr. top. 408537 COMUNA GHIRODA,** conform **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 489 din 21.08.2017 eliberat de Primaria COMUNEI GHIRODA.**

2. Structura constructivă şi circuitele funcţionale: proiectul propune elaborare PUZ pentru construire A 6 imobile de locuinţe colective şi spaţii comerciale la parter, în regim maxim de înălţime P+2E+ER, în conformitate cu PUG aprobat prin HCL Ghiroda 4/1996 şi 64/2011. Proiectul se desfăşoară pe un teren extravilan, salubru, ce asigură stabilitatea generală, nu prezintă riscuri naturale.

Bilanţ teritorial (S teren = 9813 mp): suprafaţă construită (S= 2832 mp), circulaţii auto şi pietonale (S= 2941 mp), suprafaţă parcări (S= 1552 mp) şi zonă spaţii verzi (S= 2488 mp).

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va face astfel încât va asigura însorirea acestora pe o durată minimă de 1 ½ ore la solstiţiu de iarnă, a încăperilor de locuit şi din locuinţele învecinate, conform studiului de însorire ataşat memoriului tehnic. Proiectul prevede platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă la minim 10 m faţă de geamul locuinţelor, un loc de joacă pentru copii pentru întrega zonă de locuinţe şi spaţii amenajate pentru parcarea autovehiculelor la distanţe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

3. Tehnologia de fabricaţie şi dotările cu echipamente, instalaţii, utilaje şi mobilier: Conform prevederilor Ordinului M.S. nr. 119 / 2014 – Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

4. Analiza de conformitate la condiţiile igienico-sanitare privind:

a) iluminatul:branșament la	REȚEA EXISTENTĂ	|_X__DA_|__NU_|
b) asigurarea ventilaţiei	NATURALĂ	|_X__DA_|__NU_|
c) asigurarea încălzirii (microclimat)	CENTRALE TERMICE	|__DA_|__NU__|
d) accesibilitate la apă potabilă branșament la	REȚEA EXISTENTĂ	|_X__DA_|_NU__|
e) asigurarea evacuării apelor uzate menajere branșament la REȚEA EXISTENTĂ		|_X__DA_|__NU_|
f) asigurarea evacuării deşeurilor solide menajere	CONTRACT	|_X__DA_|__NU_|
g) asigurarea evacuării deşeurilor periculoase	NU ESTE CAZUL	|__DA__|___NU_|
(activităţile de asistenţă medicală)		
h) personalul (dotări conform normelor privind sănătatea şi securitatea în muncă)	NU ESTE CAZUL	|__DA__|__NU_|

Concluzii:

Din analiza şi evaluarea situaţiei din teren / şi a documentaţiei depuse se constată următoarele:

1. Proiectul nr. 22/2017 realizat de **S.C. EXPROCO. S.R.L.** pentru desfăşurarea activităţilor: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,** cu amplasament în **COMUNA GHIRODA, EXTRAVILAN, JUDEȚUL TIMIȘ**, identificat cu **CF nr. 408537 nr. top. 408537 COMUNA GHIRODA,** conform **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 489 din 21.08.2017 eliberat de Primaria COMUNEI GHIRODA, respectă cerinţele** prevederilor legale în vigoare privind igiena şi sănătate publică în conformitate cu:

- **Ordinul MS nr. 119/2014 cap. I** – privind normele de igienă referitoare la zonele de locuit și **cap. VI** – privind normele de igienă pentru unitățile de folosință publică.

NOTĂ:

Referatul de evaluare este valabil atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

În cazul obiectivelor pentru care prevederile legale în vigoare stabilesc cerinţe suplimentare, referatul se completează cu evaluarea cerinţelor specifice.
Pentru funcţiuni şi activitate (cod CAEN) se va elibera la cererea beneficiarului notificare de certificare a conformităţii conform Ord. 1030/2009 actualizat pentru obiectivele ce desfăşoara activităţi cu risc.

Compartimentul de evaluare a factorilor de risc din mediul de viaţă şi muncă
Colectivul programe de sănatate în relaţie cu mediul
Întocmit/Redactat biolog Todorescu Corina și verificat Dr. Muntean Călin

TODORESCU CORINA
BIOLOG

DR. MUNTEAN CĂLIN
MEDIC PRIMAR SPMS

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA
Tel. 0260/604244 , mail : mihai.iliesiu@telekom.ro

Data: 23.01.2020
Nr. inregistrare: 75

Către :

SC CASE STIWEX SRL prin MOSULEA MARINA

AVIZ FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs., înregistrată sub nr. TMA0033768/16.01.2020, privind eliberarea avizului TELEKOM pentru :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

În UAT Ghiroda, localitatea Ghiroda - extravilan CF 408537 Ghiroda, județul Timiș
conform documentaţiei depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes pe care urmează sa se construiască obiectivul menţionat, TELEKOM nu are amplasate reţele si echipamente de comunicaţii care să fie afectate de lucrările de construire.
Avand în vedere această situaţie, TELEKOM este de acord cu execuția lucrarilor proiectate conform documentaţiei prezentate.

- Pentru reţelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obţine avizul TELEKOM , în baza unei documentaţii tehnice de specialitate.
- Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

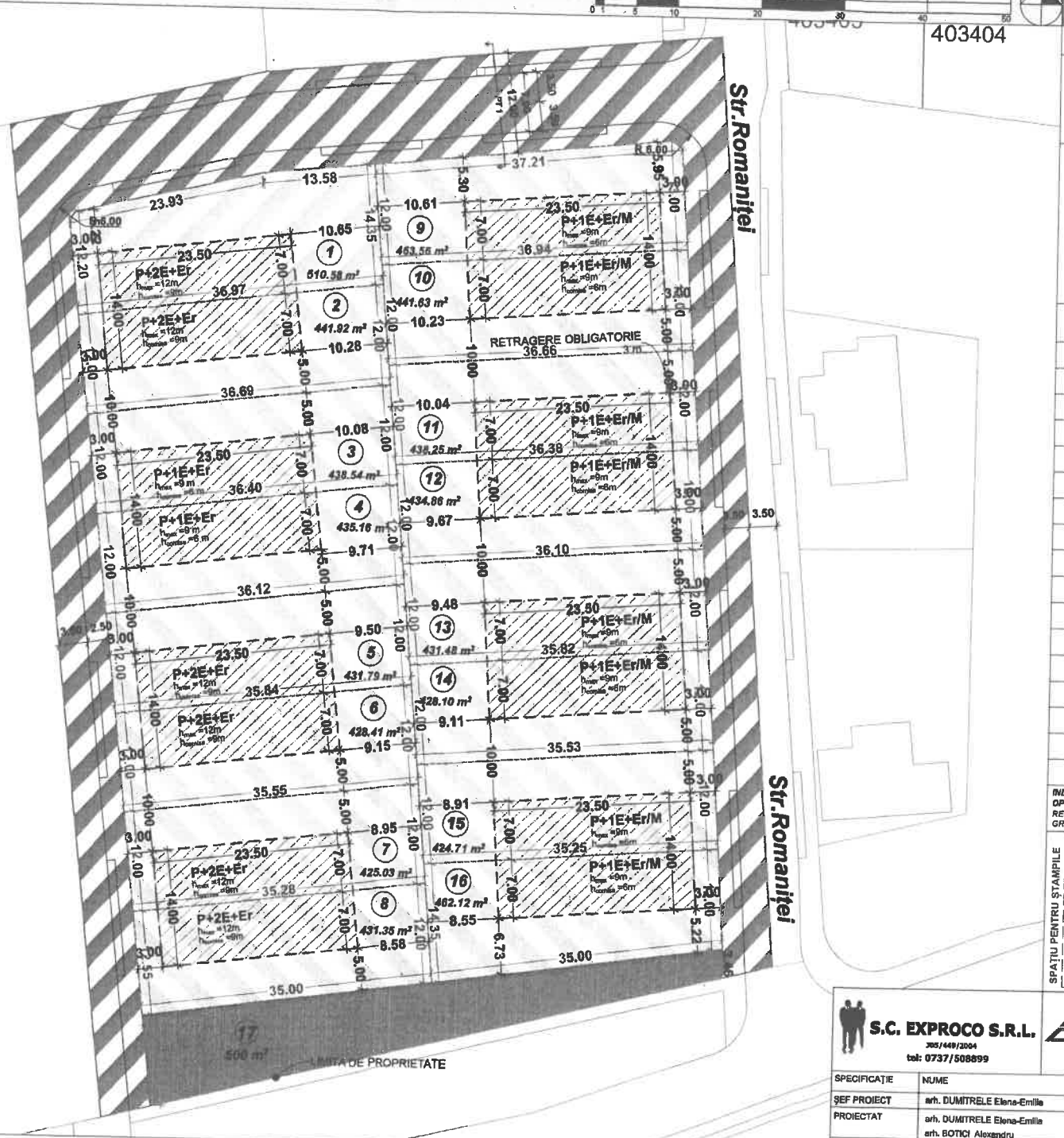
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Avizul a fost achitat cu actul nr. << TMA0033768 din 16.01.2020 >>.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
ing. Mihai ILIEȘIU

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. DIRECTIA SUPORT OPERAȚIONAL ȘI CONTROL AVIZE TEHNICE 08

PLAN PARCELAR PROPUS
SC 1:500



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *GHIRODA CF 408537, jud.Timiș*

LEGENDĂ P.U.Z.

LIMITE

- *LIMITĂ DE PROPRIETATE AFERENTĂ PUZ IN LUCRU 9.813 MP*
- *AMENAJĂRI EXISTENTE*
- *AMENAJĂRI PROPUSE*
- *PARCELAR PROPUS*

SISTEM PARCELAR PROPUS

- *PARCELE CU SUPRAFAȚA MAI MARE DE 500 m²*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m²*
- *CONSTRUCȚII - LOCUINȚE INDIVIDUALE - EXISTENT*
- *PARCELE CU SUPRAFAȚA CURPINSĂ ÎNTRE 250 m² ȘI 500 m² - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU VERDE, CE SE VOR INTABULA ÎN EXTRS C.F.*
- *TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC*
- *ZONĂ DE CONSTRUIBILITATE PROPUSĂ*

PARCELE PROPUSE	SUPRAFAȚĂ m2	CARACTER	INDICI URBANISTICI		
			P.O.T.	C.U.T.	REGIM ÎNĂLȚIME
PARCELA 1.	510.58	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 2.	441.92	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 3.	438.54	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 4.	435.16	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 5.	431.79	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 6.	428.41	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 7.	425.03	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 8.	431.35	Locuințe colective mici cu servicii la parter	35%	1,30	P+2E+ER
PARCELA 9.	463.56	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 10.	441.63	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 11.	438.25	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 12.	434.86	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 13.	431.48	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 14.	428.10	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 15.	425.71	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 16.	462.12	Locuințe colective mici	35%	1,00	P+1E+ER/M
PARCELA 17.	500	Zonă verde	-	-	-

INDICII URBANISTICI PROPUȘI AU FOST CORELAȚI CU SPECIFICAȚIILE P.U.G. GHIRODA PRECUM ȘI CU AVIZUL DE OPORTUNITATE.
REDACTAREA PĂRȚII DESENATE A FOST REALIZATĂ ÎN CONFORMITATE CU GM - 010 - 2000 ȘI STANDARDELE DE REPREZENT GRAFICĂ.

SPAȚIU PENTRU ȘTAMPILE

AVIZ FAVORABIL
23.01.2020

CUI R16234316 2 EXPROCO SRL Lugoj

ROMÂNIA COMUNICAȚII ȘI TELEMATICĂ

S.C. EXPROCO S.R.L. J05/449/2004 tel: 0737/508899	**- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - DUMITRELE ELENA EMILIA** C.I.F.33026694 Dumbrăviţa, jud.Timiş, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979	Beneficiar: **S.C. CASE STIWEX S.R.L.**	Proiect nr. 22/2017
		Adresa amplasament: Com. Ghiroda, extravilan, identificat prin C.F. nr. 408537	

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - zona de locuinte colective si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
ȘEF PROIECT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia				
PROIECTAT	arh. DUMITRELE Elena-Emilia arh. BOTICI Alexandru		Data: VII. 2018	Titlul planșei: PLAN PARCELAR PROPUS	Planșa nr. U05
DESENAT	arh. BOTICI Alexandru				

e-distribuție
Banat

Nr. 210616993/19.03.2018

Catre: CASE STIWEX SRL

Adresa: Localitate Sebis, Str.Transilvaniei, nr.20A, Judet/sector ARAD.

Referitor la solicitarea dvs inregistrata cu nr. 210616993 din data 05.03.2018 privind emiterea avizului de amplasament pentru obiectivul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ), PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", situat in localitatea Ghiroda,str-, strada -, nr-, nr. CF. 408537, nr. cadastral -, sector/judet TIMIS, Certificat de Urbanism nr/data 489/21.08.2017, emis de PRIMARIA COMUNEI Ghiroda , va informam urmatoarele:

In urma consultarii evidentelor tehnice si a bazei de date existente, privind instalatiile din zona, se constata ca obiectivul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament se afla la distanta suficienta fata de zona de siguranta a capacitatilor energetice, astfel incat solicitarea/documentatia depusa de dumneavoastra nu necesita emiterea Avizului de amplasament.

Cu stimă,

Semnatura autorizata

DELGAZ grid

DELGAZ GRID SA
Str. Independentei, nr. 26-28
300207, Timisoara

DELGAZ GRID SA

Departament Acces la Retea
Independenţei 26-28
300207 Timişoara
www.delgaz-grid.ro

Draghici Nicolae Minel
T 40 753 09 37 31

minel.draghici@delgaz-grid

Abreviere: RATM

AVIZ DE PRINCIPIU
1485, 4/18/2018

Stimate domnule/doamnă SC Case Stiwex SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu,** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza PUZ, pentru lucrarea PUZ-Locuinte colective, din localitatea Ghiroda, strada cf 408537, judeţ Timis

1. Prezentul aviz **autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Radescu Ileana
Coordonator Acces la Retea

Societatea Comercială J26-326-2000 DELGAZ GRID S.A. 99 C.I.F. RO10976687 Târgu-Mureş, România

Draghici Nicolae Minel
Manager Racordare

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1303 / 2018

Întocmit astăzi, **10/05/2018**, privind cererea **67646** din **27/03/2018**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **3218** din **10/11/2017**

1. Beneficiar: SOCIETATEA CASE STIWEX SRL
2. Executant: Plesa Cornel
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentație tehnică pentru obținerea Autorizatiei de Construire pentru "locuinte colective si functiuni complementare", imobilul cu nr.cad. 408537 înscris în C.F. nr. 408537, loc. Ghiroda, Jud. Timiș
4. Nominalizarea documentelor și a documentatiilor [redacted] au Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului d[redacted]

Număr act	Data act	Tip act
408537	14.03.2018	act administrativ
489	21.08.2017	act administrativ

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentrul procesul verbal 1303 au fost recepționate [redacted]
*ELABORARE PUZ-,,LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI [redacted] DA

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

Inspector
CORNELIA BAZOSAN

MEMORIU TEHNIC

1. **Tipul lucrării**: Documentație tehnică pentru obținerea avizului de P.U.Z. în vederea realizării obiectivului "Plan Urbanistic Zonal pentru locuinte colective si functiuni complementare", pentru imobilul cu nr.cad. 408537 înscris în C.F. nr. 408537, loc. Ghiroda, Jud. Timiș
2. **Beneficiarul lucrării:** : CASE STIWEX SRL
3. **Executantul lucrării:** P.F.A. PLEȘA CORNEL
4. **Scopul lucrării și termenul de execuție:** Obtinerea Avizului de P.U.Z. în vederea realizării obiectivului "Plan Urbanistic Zonal pentru locuinte colective si functiuni complementare".

   Termenul de de execuție a lucrărilor este 30.10. 2018.
5. **Scurtă prezentare a situației din teren:** Imobilul este situat în extravilanul loc. Ghiroda, Comuna Ghiroda. Terenul are categoria de folosinta arabil si este neimprejmuit.
   Suprafața pe care se execută lucrarea este de 9813 mp (0.9813 ha).
6. **Operațiuni topo-cadastrale efectuate**:

Metodele de lucru:

Măsuratorile și prelucrarea lor s-au făcut în conformitate cu Ordinul 700/2014 privind regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară. La întocmirea planului s-a ținut cont de Atlasul de semne convenționale in vigoare. Redactarea planului s-a făcut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft, iar planul a fost redactat la imprimantă. Raportarea punctelor s-a realizat cu programul TOPOLT , la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotat. Calculul punctelor și al suprafeței s-a efectuat pe calculator prin metoda analitică.

Metodele și aparatura folosite la măsuratori:

Pentru implementarea Sistemului de proiectie Stereo 1970 am utilizat GPS-ul Leica RX 1250 TC, folosind metoda cinematică în mod RTK, prin conectare la Rompos. Sistemul de referinta al cotelor fiind Marea Neagra 1975.

Preciziile obținute:

Precizia orizontală obținută la determinarea punctelor este de - 3cm pe punct. Precizia verticală este de + 2cm. Precizia punctelor radiate este de -3 cm pe orizontală si de +2 cm pe verticală.

PUNCTE DIN RETEAUA GEODEZICA

puncte	N(X)(m)	E(Y)(m)	Z(m)
TIM1_2_3	482495.124	207132.250	111.594

Lucrări de birou

Ca lucrări de birou au fost executate următoarele:

- datele de teren culese cu GPS-ul Leica RX 1250 s-au descărcat în calculator în vederea prelucrării planului de situație;

- datele introduse în calculator au fost prelucrate cu ajutorul programelor specifice de lucru (AUTOCAD LT 2013, AUTOCAD CIVIL 3D 2008, TOPO LT V 10.00, PROF LT 10);

- s-a întocmit planul de situație scara 1:1000 cu toate elementele culese din teren și s-au făcut verificările de rigoare pentru acest gen de lucrări;

- lucrarea, formată din piese scrise și desenate a fost realizată prin tehnoredactare computerizată si imprimare.

Data întocmirii : martie 2018

P.F.A. PLEȘA CORNEL

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-TM-F
Nr. 0099 / 17.06.2011
PLEȘA CORNEL
CATEGORIA B

CALCULUL SUPRAFEȚEI

Pentru imobilul situat în localitatea Ghiroda,
jud. Timiș, **nr. cad. 408537**

Calculul suprafeței a fost realizat prin metode analitice utilizând coordonatele stereografice ale punctelor de contur ale parcelei cu **nr. cad. 408537**, obținută în urma măsurătorilor efectuate.

Coordonatele și suprafața calculate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

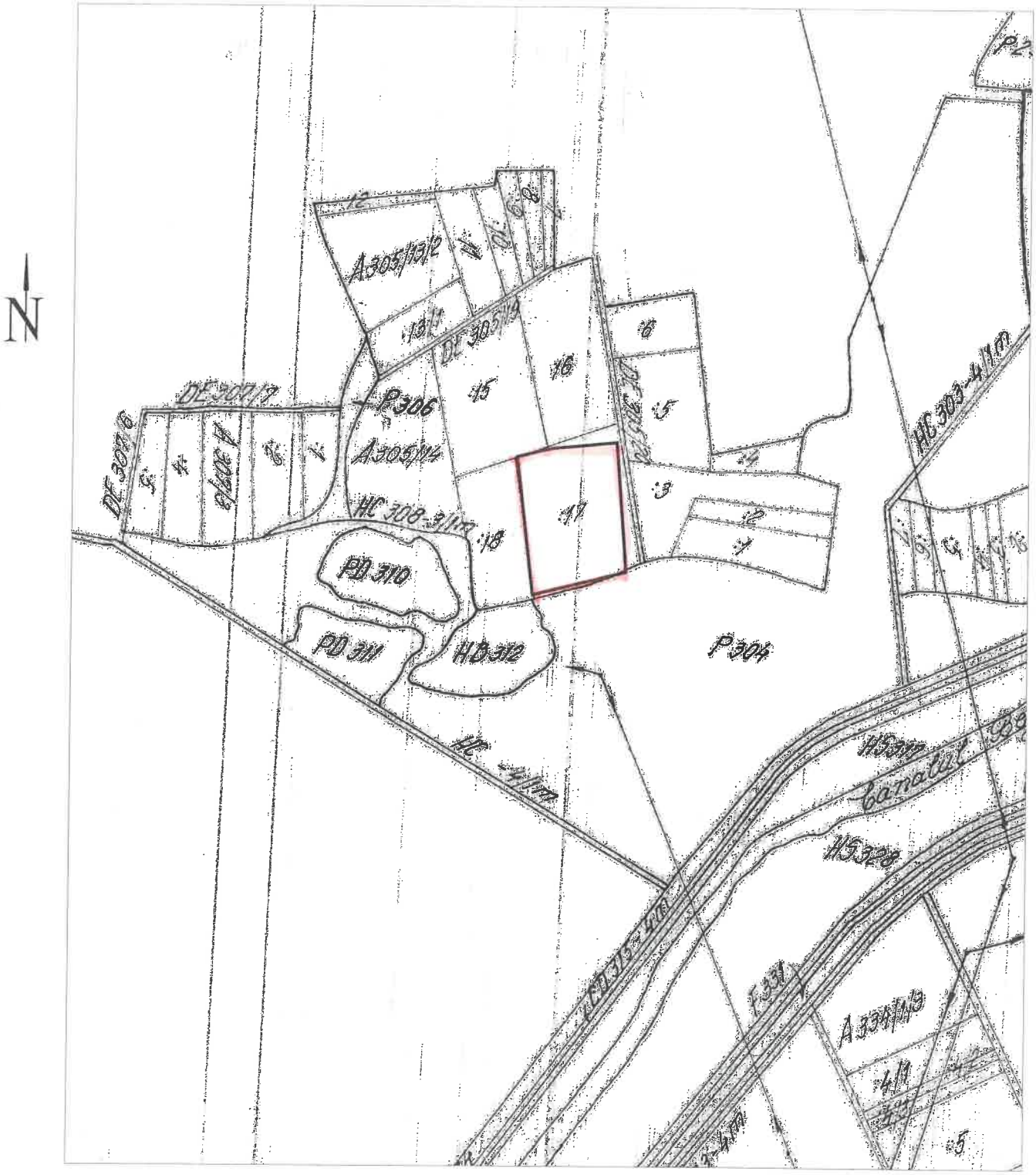
CALCULUL SUPRAFEȚEI

$2S = \Sigma X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$		
Nr. pct.	**COORDONATE**	
	N (x) m	**E (y) m**
Nr. cad. 408537 **$S_{1,2...4}$ = 9813 mp**		
1	**480087.758**	**211963.340**
2	**480094.690**	**211994.1``99**
3	**480100.062**	**212049.029**
4	**479988.828**	**212057.431**
5	**479988.582**	**212056.338**
6	**479969.081**	**211977.363**

Executant: P.F.A. PLEȘA Cornel

Persoana fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-TM-F
Nr. 0092 / 16.06.2011
PLEȘA CORNEL,
CATEGORIA B

Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000



Intocmit:
P.F.A. Plesa Cornel

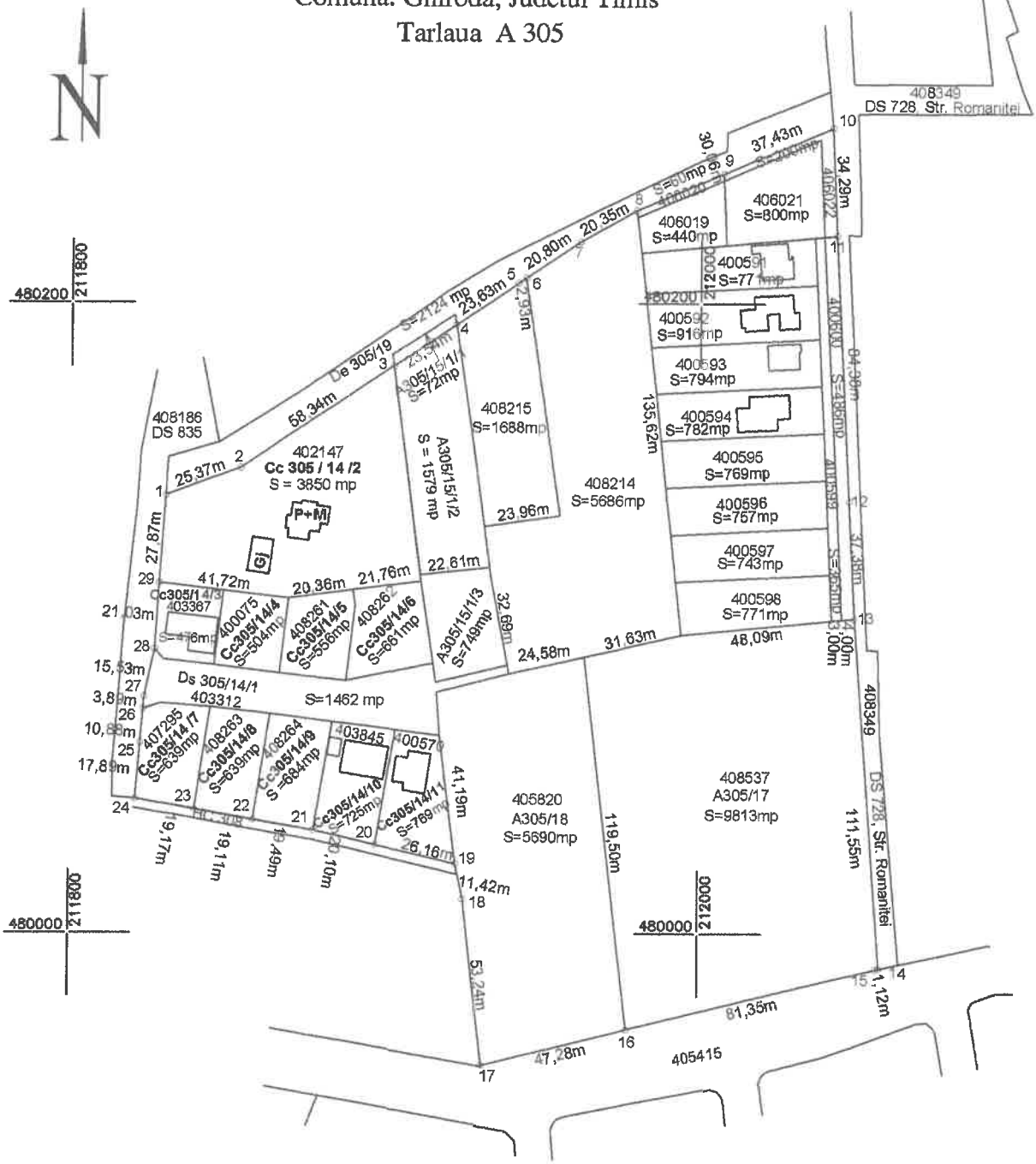
Persoana fizica autorizata de ANCPI sa ofere servicii de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-TM-F
Nr. 0992 / 18.08.2011
PLESA CORNEL
CATEGORIA B

PLAN PARCELAR

Scara 1:2000

Comuna: Ghiroda, Judetul Timis

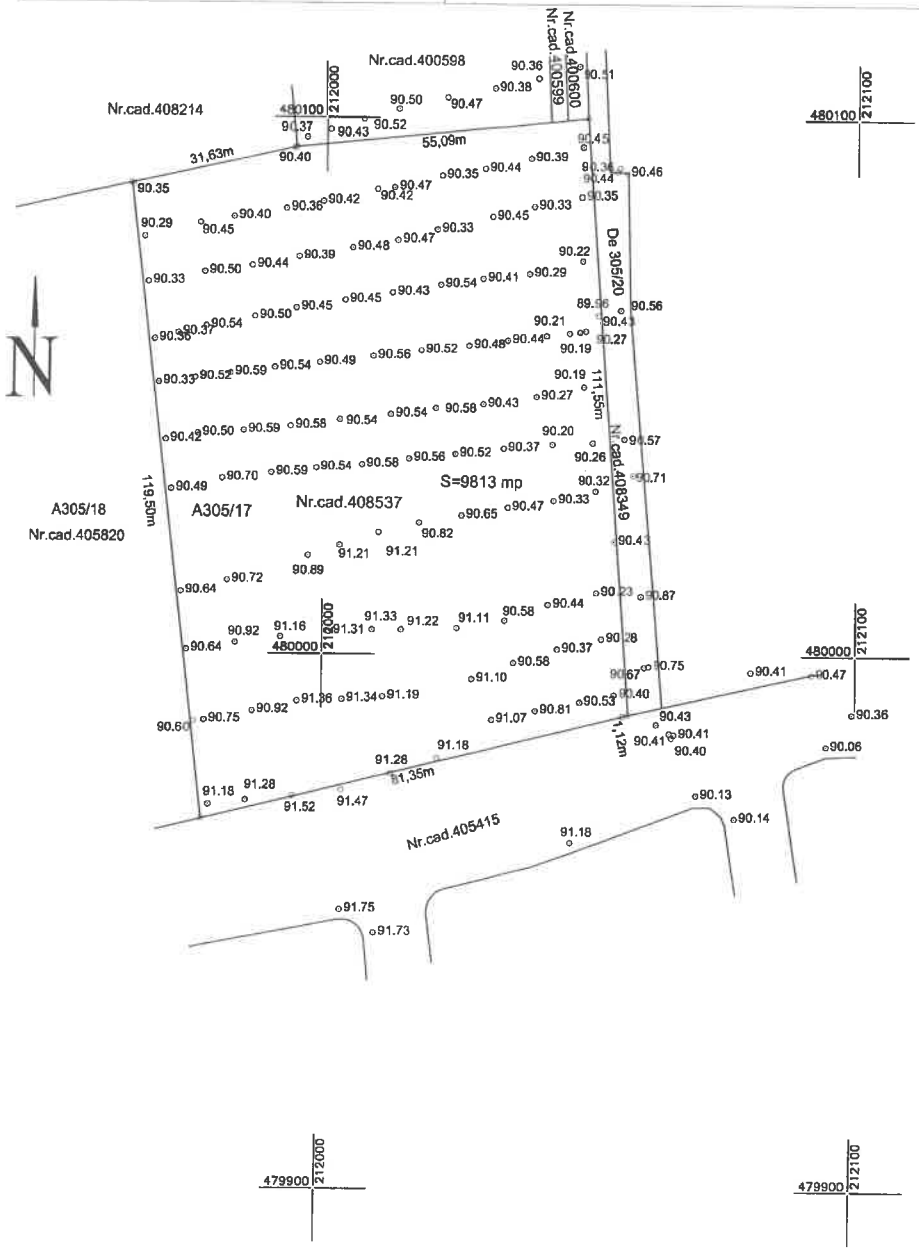
Tarlaua A 305



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
408537	9813	Extravilan Ghiroda, Jud. TIMIS

Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
408537	Ghiroda



Nr. cf.	Nr. cad.	Descrierea imobilului	S(mp)	Proprietar	Sarcini
408537 Ghiroda	408537	Teren extravilan in Ghiroda	9813	204560/12.10.2016 Act Notarial nr. contact de vanzare cumparare aut. sub nr. 2105 din 11/10/2016 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 CASE STIWEX SRL, CIF:36502237	NU SUNT

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
408537	Arabil	9813	Teren extravilan neimprejmuit
Total		9813	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

INVENTAR DE COORDONATE -
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	211963.340	480087.758	31.628
2	211994.199	480094.690	55.093
3	212049.029	480100.062	111.551
4	212057.431	479988.828	1.120
5	212056.338	479988.582	81.347
6	211977.363	479969.081	119.503
S=9813mp			

Executant:
Semnatura si stampila
RECEPTIONAT ÎN BAZA PROCESULUI VERBAL DE RECEPTIE Nr. 1303/2018

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis
BAZOŞAN CORNELIA
CONSILIER I 67646/10.05.2018

P.F.A. PLEŞA Cornel
Timisoara, str. Martir Dumitru Juganaru, nr. 13, ap.13
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-TM-F NR. 0099/2011

Documentaţie tehnică pentru obţinerea avizului de P.U.Z. în vederea realizării obiectivului "Plan Urbanistic Zonal pentru locuinte colective si functiuni complementare", pentru imobilul cu nr.cad. 408537 înscris în C.F. nr. 408537, loc. Ghiroda, Jud. Timiş
Beneficiar: CASE STIWEX SRL

	Nume	Semnătura	Scara	
Sef proiect	Ing. PLEŞA Cornel		1000	PLAN TOPOGRAFIC
Întocmit	Ing. PLEŞA Cornel			
Desenat	Ing. PLEŞA Cornel			
Verificat			Martie. 2018	Plansa nr. 1

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-TM-F Nr. 0099/17.06.2011 PLEŞA CORNEL

atelier
PRO WASSER
societate de proiectare romano-germana

CUI: RO11224810
ORC: J35/1235/1998
Capital social: 104.760

Denumire proiect:	**ELABORARE PUZ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CF 408537**
Localitatea:	**extravilan com. Ghiroda, jud. Timiş**
Beneficiar:	**s.c. CASE STIWEX s.r.l. Buteni**
Proiectant general:	**s.c. EXPROCO s.r.l. Luncşoara**
Proiectant de specialitate APA-CANAL:	**s.c. PRO-WASSER-AT s.r.l. Timişoara**
Nr. Proiect:	**908/2018**
Faza:	**Documentatie pt. obţinerea avizelor PUZ**

Administrator,
ing. Gabriel TOTH

PRO WASSER AT. S.R.L. P.W.AT. Timişoara

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura

s.c. pro-wasser-at s.r.l.
b-dul. c. brâncoveanu nr. 64
300480 timişoara

all@prowasser.ro
tel/fax: 0040-256-271657
www.prowasser.ro

ROMÂNIA

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR

COMISIA DE ATESTARE

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, cu modificările şi completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr.38/2015 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor şi ale Ordinului ministrului mediului, apelor şi pădurilor nr.631/2015 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea activităţii de atestare a instituţiilor publice sau private specializate în elaborarea documentaţiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor şi a autorizaţiei de gospodărire a apelor, emite prezentul

CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 258

pentru

Instituţia publică/privată PRO-WASSER-AT S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului al judeţului Timiş cu nr. J35/1235/1998, având C.U.I. 11224810, cu sediul în Municipiul Timişoara, B-dul Constantin Brâncoveanu, Nr. 64, Judeţul Timiş ce îndeplineşte condiţiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activităţii de atestare a instituţiilor publice sau private specializate în elaborarea documentaţiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor şi a autorizaţiei de gospodărire a apelor, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor şi pădurilor nr.631/2015 (*regulament)* şi are competenţa tehnică şi profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

d) elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea avizului/autorizaţiei de gospodărire a apelor.

Prezentul certificat a fost emis la data de 28 iulie 2016 având valabilitatea de 3 (trei) ani până la data de 28 iulie 2019.
Acesta poate fi retras în condiţiile prevăzute la art. 18 şi 19 din regulament.

PREŞEDINTELE COMISIEI DE ATESTARE
SECRETAR DE STAT

SIMONA OLIMPIA NEGRU

Certificatul a fost emis în două exemplare, egal valabile.

Exemplarul nr. 1 din 2

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data .....
Semnătura .....

COMPANIA GHIRODA
REGISTRATURA
15 MAR 2018
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 4405

INFORMARE

privind depunerea solicitarii de emitere a avizului de gospodărire a apelor

Aceasta informare este efectuata de **s.c. CASE STIWEX s.r.l.**, cu sediul în comuna **Buteni**, str. - nr. 32, jud. Arad, tel. 0731838844, ce intentioneaza sa solicite de la ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAT avizul de gospodarire a apelor pentru **"ELABORARE PUZ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CF 408537"**, amplasate in Str. Romanitei, com. Ghiroda, jud. Timis.
Aceasta investitie este nouă.
Ca rezultat al procesului de productie vor rezulta permanent urmatoarele ape uzate: ape uzate menajere, ce se vor evacua in canalizarea stradala Ghiroda fără epurare şi ape pluviale, ce se vor evacua in canalelele de desecare din zona HCn 313 cu epurare prin separator de nămol şi hidrocarburi.
Aceasta solicitare de aviz este conforma cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.
Persoanele care doresc sa obtina informatii suplimentare cu privire la solicitarea avizului de gospodarire a apelor pot contacta solicitantul de aviz la adresa mentionata.
Persoanele care doresc sa transmita observatii, sugestii si recomandari se pot adresa solicitantului sau la adresa: Simona FÎNTÎNEANU, tel. 0256-271657 dupa data de 15.03.2018.

s.c. CASE STIWEX s.r.l.

Data 15.03.2018

CASE STIWEX S.R.L. BUTENI - JUD. ARAD J02/1121/2016

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura

Proiect nr.: **908/2018**
Denumirea: **Elaborare PUZ locuinte colective si functiuni complementare, extravilan com. Ghiroda, jud. Timiş**
Faza. **P.U.Z. – Lucrări edilitare**

LISTA DE RESPONSABILITATI

LUCRARI EDILITARE

Proiectat ing. Simona FÎNTÎNEANU _____

Verificat ing. Gabriel TOTH _____

SEF PROIECT

ing. Gabriel TOTH

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura .....

Această documentatie (piese scrise şi desenate) este proprietatea **s.c. PRO WASSER AT s.r.l.** şi poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuintată total sau partial, direct sau indirect în alt scop fără permisiunea prealabilă a societătii **s.c. PRO WASSER AT s.r.l.**, acordată în scris.

Proiect nr.: **908/2018**
Denumirea: **Elaborare PUZ locuinte colective si functiuni complementare, extravilan com. Ghiroda, jud. Timiş**
Faza. **P.U.Z. – Lucrări edilitare**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

A. *PIESE SCRISE*

pag.

1. Foaie de capăt 1
2. Listă de responsabilităti 2
3. Borderou piese scrise 3
4. Memoriu tehnic 4
5. Breviar de calcul 11
6. Anexe 13

B. *PIESE DESENATE*

1. Plan de încadrare în zonă 01
2. Reglementari urbanistice 02
3. Plan cadastral 01.ED
4. Plan de reglementari – lucrari edilitare 02.ED

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

Întocmit,

ing. Gabriel TOTH

PRO WASSER AT. S.R.L. P.W.AT. Timişoara

MEMORIU TEHNIC

Documentatia s-a întocmit în baza Legii Apelor nr.107/1996 şi a normativului cadru al documentatiilor tehnice necesare pentru obtinerea ***Avizului de Gospodărirea Apelor***, reglementat de Ordinul nr. 799/2006 şi a datelor puse la dispozitie de beneficiar.

PREVEDERI COMUNE.

a. Date generale si localizarea obiectivului.

a1. Denumirea obiectivului de investiti:	***Elaborare PUZ pentru locuinte colective si functiuni complementare***
- Bazin hidrografic:	Timis
- Cursul de apa:	Timis
- Judetul:	Timis
- Localitatea:	extravilan Ghiroda, com.Ghiroda, jud. Timis
a2.Titularul si beneficiarul investitiei:	**S.C. CASE STIWEX S.R.L. Buteni**
- Proiectant general :	**s.c. EXPROCO s.r.l.Luncşoara,** Com. Auseu nr.383, 0745595871
- Proiectant specialitate:	**s.c. PRO WASSER AT s.r.l.** Timişoara str. Brâncoveanu ,nr.64, tel. 0256/ 271657

b.Caracterizarea zonei de amplasament

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe terenul de **9.813 mp** vor avea functiunea rezidentiala, cu functiunile complementare necesare locuirii, de spatii comerciale si servicii.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma dreptunghiulara, identificat prin CF 408537, beneficiar ***S.C. CASE STIWEX S.R.L.***, inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din lipsa planului parcelar, cuprinsa in teritoriul localitatii Ghiroda extravilan si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea şi reanalizarea problemelor funcţionale şi tehnice din zonă, ţinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administraţiei locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Ghiroda **Certificatul de Urbanism nr. 489/21.08.2017,** beneficiar **S.C. CASE STIWEX S.R.L.**

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiune locuinte. (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si teren extravilan agricol. Prin reglementarile din PUG – se propune zone de locuire cu functiuni complementare.

Accesul auto pe parcela se desfasoara in acest moment pe strada Romanitei identificat prin CF 408349, CF 400599, CF 400600, pe limita estica. Pe limita sudica este un drum nou prevazut prin puz aprobat – Pd 310, 311; Ps 304/2/113 (drum) care se intersecteaza cu strada Foisor.

Situatia existenta

În apropierea zonei există reţele de alimentare cu apă şi canalizare, administrate de AQUATIM S.A.:

-Apa: pe strada Romanitei De. 110 mm.

-Canal menajer: pe strada Romanitei D=250 mm.

De asemenea, exista si canale de desecare dintre care - Hcn 313, care asigura preluarea apelor pluviale din zonele invecinate.

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura .....

Situatia propusa

1. LUCRARI PROPUSE

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe teren vor avea functiunea rezidentiala, cu functiunile complementare necesare locuirii, de spatii comerciale si servicii.

Astfel, se propune ca terenul in suprafata de 9813 mp sa se construiasca maxim 12 imobile de locuinte colective, cu regimul de inaltime P+2E+Er si functiuni complementare necesare locuirii.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma dreptunghiulara, identificat prin CF 408537, inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din lipsa planului parcelar, cuprinsa in teritoriul localitatii Ghiroda extravilan si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

-dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;

-integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;

-circulatia juridica a terenurilor;

-echiparea cu utilitati edilitare.

BILANT TERITORIAL

Existent:

Suprafata teren: 9813.00 mp
Suprafata construita: 0 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 0 mp
Suprafata parcari: 0 mp
Suprafata spatii verzi: 0 mp
P.O.T.: 0 %
C.U.T.: 0

PREVEDERI ALE P.U.Z.-Pentru ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA – pe parcela studiata

Se propune:

Suprafata teren: 9813 mp
Suprafata construita: 2832 mp
Suprafata desfasurata: 9912 mp
Suprafata circulatii auto si pietonale: 2941 mp
Suprafata parcari: 1552 mp
Suprafata spatii verzi: 2488 mp
P.O.T. = 25% pentru proiectia la sol a constructiitor
P.O.T.maxim =35%
C.U.T = 1
C.U.T maxim =1.4

- **Functiunile propuse in zona studiata sunt:**

Locuire colectiva – 12 imobile/ blocuri
Spatiu servicii, comert – la parter imobile
Circulatii auto, pietonale
Spatii verzi -1 parcela
Plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se va fluidiza traficul si se vor asigura eventual noi locuri de munca si noi spatii locative.

- **REGIMUL DE INALTIME**

Zona locuire colectiva si functiuni comerciale avand prin propunere regim de inaltime P+2E+Er. Inaltimea maxima la cornisa a imobilelor va fi de +11.00m de la cota trotuarului, respectiv de +14.50m de la cota trotuarului pentru etajele retrase (Er). Etajele retrase vor avea maxim 70% din suprafata construita a nivelului curent.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcţional între ele, astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiţi. Fiecare clădire va avea utilităţi proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: retele, bazin de retenţie ape pluviale, separator de namol si hidrocaburi, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spaţii verzi şi dotările edilitare: bazin de retenţie ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat si public. Se vor respecta normele de igienă şi normele PSI.

b1.Date hidrologice de bază - *niveluri, debite şi volume de apă - necesare pentru amplasarea şi dimensionarea lucrărilor.*

- Debitele de apă necesare sunt:

- apă potabilă:

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

- apa uzata menajera evacuata:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

- Debitul de ape pluviale este:

Q_{PL} = 118,34 l/s
Volumul bazinului de retentie este de **203 mc** (~140 mp).
Volumul anual al apelor pluviale va fi: **V_{anual}= 4.970 mc/an**

b.2. Date hidrogeologice şi hidrochimice

Retelele de alimentare cu apa si canalizare menajera propuse se vor racorda la retelele apa-canal existente in comuna Ghiroda.

b3.Analiza din punct de vedere al gospodăririi apelor, a influenţei lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafaţă sau subterane şi a obiectivelor existente şi programate a se executa în zonă prin schema directoare de amenajare şi management a bazinului hidrografic sau conform PUZ.

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ regimul apelor.

- **Sursa de apă** pentru asigurarea apei potabile şi de incendiu pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Ghiroda, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a.
- **Canalizarea menajera** propusa in zona PUZ se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.).
- **Apele de ploaie** din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata pana la canalul de desecare aflat la nord-vest de limita parcelei studiate - Hcn 313, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Din punct de vedere al gospodăririi apelor, lucrările proiectate nu influentează regimul apelor de suprafată sau subterane şi a obiectivelor existente şi programate a se executa în zonă.

c.Scopul investitiei si elementele de coordonare

c1.Elemente privind profilul şi capacităţile investiţiei, în funcţie de care se dimensionează lucrările

Persoanele care vor fi deservite de lucrarile de alimentare si canalizare: cca **320 locuitori** .

c.2.Necesitatea investiţiei şi impactul ei major asupra mediului şi comunităţii din zonă

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările edilitare.

Aceste măsuri sunt în concordanţă cu prevederile din Legea Mediului 137/95 şi a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G. 930/2005 "Normele speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică".

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

c.3.Precizări referitoare la alte documente şi avize emise anterior

Pentru această investitie nu s-a obtinut un alt aviz de gospodărire a apelor.

Se anexeaza în copie la documentaţie: certificatul de urbanism şi extrasele CF care să ateste deţinerea terenului pe care se execută investiţia.

c.4.Încadrarea în schema directoare de amenajare şi management a bazinului hidrografic

Lucrarile proiectate se încadrează în schema cadru de amenajare, a bazinului hidrografic Timis.

c.5.Încadrarea lucrărilor în clasa şi categoria de importanţă

Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă şi la apărarea împotriva inundaţiilor:

Clasa de importanta III-constructii de importanta medie

Categoria constructiei hidrotehnice 3 - constructii de importanta medie-institutie publica.

Functie de durata de exploatare - constructii definitive (permanente).

Durata de functionare este permanenta, de 24 ore/zi; 7 zile/săptămână; 365 zile/an;

c.6.Influenţa lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă

Lucrarile proiectate nu influentează în vreun fel obiectivele existente sau proiectate în zonă.

d.Precizari privind:

d.1.Măsurile tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe sau indirecte în resursele de apă a substanţelor periculoase

Destinatia constructiilor din incintele propuse este de asa natura ca nu produce ape sau substante periculoase. Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zonă de locuinte cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice, ce va fi introdusă în extravilanul localităţii Ghiroda.

Colectarea apelor de ploaie se face prin intermediul unei canalizari pluviale care va descarca apele la final in **Hcn 313,** aflat la limita sudica a zonei studiate. (avizul ANIF este atasat documentatiei). Apele pluviale vor fi tratate intr-un separator de namol si hidrocarburi, inainte de descarcarea in bazinul de retentie.

Toate materialele utilizate pentru realizarea retelelor sunt corespunzatoare cerintelor normelor Comunitatii europene, normelor si cerintelor normativelor romanesti si vor realiza un sistem etans care nu va permite infiltrarea apelor din subteran in acestea dar nici exfiltratii de ape uzate in teren.

Valorile de evacuare pentru familiile şi grupele de substanţe periculoase din lista I, specifice sectorului de activitate şi tipului de produs

Nu este cazul.

Lucrări pentru respectarea normelor de calitate ale resursei de apă receptoare

Descarcarea apelor pluviale pre-epurate in **Hcn 569** respecta conditiile impuse de standardele privind calitatea apelor ce pot fi preluate de resursa de apa receptoare.

Program de reducere a valorilor indicatorilor de calitate a apelor uzate la evacuare

Nu este cazul.

Abordarea combinată a programului de monitorizare

Nu este cazul.

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data .....
Semnătura .....

d.2.Aparatura şi instalaţiile de măsurare a debitelor şi volumelor de apă captate, prelevate şi evacuate

Avand in vedere ca necesarul de apa potabila va fi asigurat de la reteaua de apa a localitătii Ghiroda, se realizeaza o conducta stradala din PE-HD de la care se va alimenta fiecare consumator si se monteaza un contor care va inregistra consumul de apa.

De asemenea, fiecare consumator va avea in punctul de bransament un camin de apometru ce va fi echipat cu o linie de masura care va determina consumul de apa.

d.3.Aparatura şi instalaţiile de monitorizare a calităţii apei la evacuare în emisar.

Descarcarea apelor pluviale pre-epurate in **Hcn 313** va primi in cadrul avizului o valoare de debit posibil de descarcat si in functie de acesta se va dimensiona conducta de descarcare.

Pentru a putea interveni in cazul in care calitatea apei descarcate in **Hcn 313** depaseste valorile admise, inaintea descarcarii se monteaza un camin cu vana care se va inchide in cazul unor deficiente de exploatare.

d.4.Controlul poluării industriale, gestiunea deşeurilor.

În timpul executiei lucrărilor, pe amplasament pot apărea deşeuri de la:

- materialele de construcţii utilizate, care cad în sarcina constructorului să le colecteze şi să le transporte de pe amplasament, lăsând zona curată la terminarea lucrărilor;
- pământ rezultat din săpătură care va fi transportat de către un transportator autorizat.

Deseurile care rezulta vor fi separate si depozitate in containere specifice pe functiuni, pentru care se vor amenaja locuri speciale de depozitare a containerelor pregatite pe functiuni, reciclabile si gunoi menajer.

Containerele sunt preluate de unitati specializate, operatorul regional al deseurilor si transportate de asemenea pe functiuni la depozitele de gunoi sau la statiile de sortare aprobate pentru localitatea Ghiroda.

d.5.Sistemul informaţional, sistem de prognoză hidrometeorologică, sistem de avertizare şi alarmare a populaţiei în caz de incidente sau accidente la construcţiile hidrotehnice.

Nu este cazul.

d.6.Lucrări pentru refacerea axului cadastral de referinţă afectat prin obiectivul propus.

Nu sunt necesare, lucrãrile proiectate nu afectează în nici un fel axul cadastral de referintă.

d.7.Lucrări pentru refacerea amplasamentului în zona afectată de execuţia investiţiei.

Dupa terminarea lucrarilor de construire si a lucrarilor de infrastructura, se va realiza o sistematizare pe verticala a zonei, se va amenaja zona verde prin plantatii si se vor marca toate arterele de circulatie.

e.Consideraţii privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile

Avand in vedere ca toate lucrarile ce urmeaza sa se realizeze vor fi incepute in anul 2019, devine obligatorie utilizarea materialelor, utilajelor, tehnologiei, etc. care sa respecte prevederile normelor U.E.

f.Anexe

f.1. Elemente de fundamentare a principalilor parametri funcţionali şi tehnologici ai lucrărilor care fac obiectul avizului, breviar de calcul

Conform breviar de calcul anexat.

f.2. Studii hidrologice, hidrogeologice, hidraulice, de gospodărire a apelor sau de altă natură.

Nu este cazul.

f.3. Acceptul altor beneficiari şi condiţiile de cooperare în cazul influenţării unor lucrări sau instalaţii deţinute de alţi beneficiari

Nu este cazul.

f.4. Certificatul de abilitare şi agrementare a instalaţiilor şi utilajelor propuse a se utiliza prin documentaţia tehnică

Nu este cazul.

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

PREVEDERI SPECIFICE.

a). precizarea sursei de apa şi calitatea necesară pentru scopul avizat şi a receptorului apelor uzate şi pluviale

- **Sursa de apă** pentru asigurarea apei potabile şi de incendiu pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Ghiroda, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a.
- **Canalizarea menajera** propusa in zona PUZ se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.).
- **Apele de ploaie** din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata pana la canalul de desecare aflat la nord-vest de limita parcelei studiate - Hcn 313, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

b). Valorile medii ale necesarului de apă, cerinta la sursă şi evacuarea apelor uzate menajere/tehnologicesi meteorice, gradul de recirculare al apei

Debitele totale de apa sunt :

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

Debitul de ape pluviale este: **Q_{PL} = 118,34 l/s**
Volumul bazinului de retentie este de **203 mc**
Volumul anual al apelor pluviale va fi:**V_{anual}= 4.970 mc/an**

c).Regimul de funcţionare al folosintei de apă

Regimul de funcţionare al sistemului de apă şi canalizare este permanent de 24 ore/zi, 365 zile/an.

d). Descrierea obiectivelor

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.813 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **locuinte colective si functiuni complementare** ce va fi introdusă în intravilanul extins al comunei Ghiroda.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Ghiroda, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. (aflata pe str. Romanitei, De.110 mm)

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 260 m si se va amplasa in zona verde, alimentand toate cladirile propuse. Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea totală a bransamentelor va fi de 84 m si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

ADMINISTRAȚIA BAZINULUI PE RIUL BEGA
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul comunei Ghiroda va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Ghiroda. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a., pe str. Romanitei, D=250 mm).

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din conducte din PVC–KG cu diametrul D=250 mm, L=184 m si se va amplasa in axul strazilor propuse, racordată la canalizarea existenta pe str. Romanitei. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Racordurile parcelelor la reteaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=160 mm. Lungimea totală racordurilor este de 102 m.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

c. Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe suprafata parcarilor, platformelor betonate si acoperisurilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=360 m, trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie* (amplasate ambele in zona verde).

Din bazinul de retentie, apele de ploaie pre-epurate sunt transportate prin intermediul unei conducte de refulare spre **Hcn 313**, in care sunt evacuate printr-o gura de descarcare.

Conducta de refulare se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.90 mm, L=330 m

e). Elemente de calcul pentru dimensionarea lucrărilor de captare pentru ape subterane

Nu este cazul, nu se capteaza ape subterane.

f). Elemente caracteristice ale lucărilor în albie

Nu se executa lucrari in albie.

g).Sisteme de monitoring cantitativ şi calitativ a apelor subterane

Nu este cazul

h). Aparatura şi instalatii atestate in tarã/UE cu certificat de metrologie in termen de valabilitate

Lucrarile vor fi atacate dupa aprobarea PUZ si a proiectului de executie, in anul 2015, an cand intrarea in U.E. ne impune utilizarea materialelor si utilajelor corespunzatoare normelor U.E., dar si provenienta acestora sa fie U.E.

Intocmit,
ing. Gabriel TOTH

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantitătilor de apă potabilă pentru localitati urbane şi rurale". Calculul necesarului de apă şi dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2018 - 2019.

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.813 mp,** cuprinzând parcele cu destinaţia de **locuinte colective si functiuni complementare**.

Numărul total estimat de persoane va fi de **320 persoane** (280 locuitori si 40 personal TESA).

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea sursei sunt:

- 20 l/om,zi pentru angajati – TESA;
- 120 l/om,zi pentru locuitori;

- angajati:-TESA: 40 persoane x 20 l/om,zi = 800 l/zi : 1.000 = **0,80 mc/zi**
- locuitori: 280 persoane x 120 l/om,zi = 33.600l/zi : 1.000 = **33,60 mc/zi**

N = 0,80+33,60 = **34,40 mc/zi**

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

unde :

K_p =1,007 – coeficient ce ţine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune şi retelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

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

$Q_{S\,ZI\,MED}$ = 1,007 x 1,15 x 34,40 = **39,83 mc/zi = 0,46 l/s**

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

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

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

$Q_{S\,ZI\,MAX}$ = 1,30 x 39,83 = **51,77 mc/zi = 0,60 l/s**

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

$Q_{S\,ORAR\,MAX} = k_O \times Q_{S\,ZI\,MAX} / 24$

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

$Q_{S\,ORAR\,MAX}$ = 2,0 x 51,77/24 = **4,31 mc/h = 1,19 l/s**

Debitele necesare sunt:

$Q_{S\,ZI\,MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{S\,ZI\,MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{S\,ORAR\,MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura .....

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în reteaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **2.030 persoane.** Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calculat.

Debitele evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 39,83 mc/zi = 0,46 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 51,77 mc/zi = 0,60 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 4,31 mc/h = 1,19 l/s

CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie de pe suprafata parcarilor, platformelor betonate si acoperisurilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate intr-un *bazin de retentie* (amplasate ambele in zona verde). Din bazinul de retentie, apele de ploaie pre-epurate sunt transportate prin intermediul unei conducte de refulare spre **Hcn 313**, in care sunt evacuate printr-o gura de descarcare.

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

Q_{pl} = S x ø x I x m, unde

m- coeficient adimensional egal cu 0,8 pentru t< 40 min.

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.813 mp**, respectiv 0,98 ha.

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

Constructii	S= 2.832 mp
Drumuri, platforme	S= 4.493 mp
Zona verde	S= 2.488 mp
-acoperişuri	coef. de scurgere ø = 0,95
-drumuri	coef. de scurgere ø = 0,85
-zona verde	coef. de scurgere ø = 0,05

Ø = 2.832x0,95 + 4.493x0,85 + 2.488x0,05/9.813 = 0,67

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

t =durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 150/42 = 7 \text{ minute}$$

t_{cs} =5 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea colectorului este de 150 m

I= 225 l/sxha - pentru durata de 7 minute şi frecventa de 1/1

Q_{PL} = 0,9813 x 0,67 x 225 x 0,8 = **118,34 l/s**

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

V_{anual} = 118,34 x 7 x 60 x 100/1.000 = **4.970 mc/an**

Volumul bazinului de retentie ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2/7 \times 118{,}34 \times 0{,}06 = \mathbf{202{,}86\ mc}$$

Volumul bazinului este:

$V_{B.R.}$~ 203 mc

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

Întocmit,
Roxana MATEI

PRO WASSER AT S.R.L. P.W.A.T. Timişoara

ROMÂNIA
Judeţul Timiş
COMUNA GHIRODA
Primar Stănuşoiu Ionuţ
Nr. 11641 din 21.08.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 489 din 21.08.2017

În scopul: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuinte colective si functiuni complementare*

Urmare a cererii adresate de[1] *S.C. CASE STIWEX SRL prin Bădău Ionel*

cu domiciliul/sediul[2] în judeţul *Arad* municipiul/orasul/comuna *Sebis* satul _____ sectorul _____ cod postal *315700* strada *Transilvaniei* nr. *20A* bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___ telefon/fax *0742137457* e-mail _____ înregistrată la nr. *11641* din *17/08/2017*

Pentru imobilul –teren şi/sau construcţii – situat în judeţul TIMIŞ

municipiul/orasul/comuna *Ghiroda* satul _____

cod postal *307200* strada *extravilan* nr. ___ bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___

înscris în C.F. nr. *408537 Ghiroda*

nr. topografic al parcelei *408537*

sau identificat prin[3] *planul de situatie din documentatie*

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. *39198/012 din 1996*, faza PUG/~~PUZ~~/~~PUD~~, aprobată prin hotărârea Consiliului local Ghiroda nr. *4/22.02.1996 si 64/27.07.2011*

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1) REGIMUL JURIDIC

Teren arabil în extravilan Ghiroda în suprafata de 9813 mp, fără localizare certă, proprietatea lui SC CASE STIWEX SRL, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1

2) REGIMUL ECONOMIC

Situatia existentă: Teren arabil în extravilan Ghiroda, fără localizare certă

Situatia propusă: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuinte colective si functiuni complementare

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

3) REGIMUL TEHNIC

- Posibilitatea de dezvoltare a unei zone de locuinte în extravilan Ghiroda se va studia în cadrul unui P.U.Z. corelat cu prevederilor PUG Ghiroda aprobat cu HCL nr. 04/1996 documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate în zonă

- Se vor respecta profilele stradale ale căilor majore de circulatie prevazute în documentatiile de urbanism aprobate; străzile secundare fiind dimensionate la min. 12 m; se va asigura accesul pe parcelă din drum public direct sau prin servitute, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor

- Indicii teritoriali POT, CUT se vor stabilii prin documentatia de urbanism

- Se vor respecta culoarele de protectie ale utilităţilor si lucrărilor de îmbunătăţiri funciare

- Se vor detalia modalitatea de alimentare cu apă si epurare ape uzate

- Se va studia o zona specificată prin avizul de oportunitate

- Documentatia va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000, HCJ Timis nr. 87/2004 si nr.115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii

- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei, Legea Locuintei nr. 114 / 1996 privind exigentele minimale - Anexa 1, Legea 350/2001

- Se va asigura consultarea populatiei conform HCL Ghiroda nr. 44/2011

- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 154/07.04.1997

- Se va întocmi Planul de actiune conform L350/2001

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru/întrucât:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru locuinte colective si functiuni complementare

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE
AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4) OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii- de construire/ desfiinţare- solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia Naţională pentru Protecţia Mediului Timişoara – Str. Liviu Rebreanu nr.18-18A, Timişoara

În aplicarea Directivei consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificata prin Directiva consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea animitor planuri şi programe în legătura cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea /neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu , autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizarea opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedre oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
2018
Semnătura

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5) CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/ sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentaţia tehnică – D.T., după caz:

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

[x] alimentare cu apă
[x] alimentare cu energie electrică
[x] gaze naturale
[ ]
[x] canalizare
[ ] alimentare cu energie termică
[x] telefonizare
[ ] transport urban

Alte avize/ acorduri:
[ ]
[ ]

d.2. Avize şi acorduri privind:
[ ] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [x] sănătatea populaţiei

d.3. Avize/acorduri specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

AN Apele Române, ANIF, OCPI Timiş, OSPA, Aviz de oportunitate, C.J. Timiş – Arhitect Şef, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Ministerul Culturii, MADR

d.4. Studii de specialitate:

- Reglementările urbanistice se vor face pe suport topografic STEREO70 cu indicarea vecinătăţilor şi identificarea parcelei conf. cu situaţia înscrisă în C.F., vizat de O.C.P.I. Timiş

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale - documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de *12* luni de la data emiterii.

PRIMAR
STĂNUŞCIU IONUŢ

SECRETAR
PRILIPCEANU SORIN

PENTRU ARHITECT ŞEF
MATEŞ ADRIAN

Achitat taxa de : *102.00* lei, conform chitanţei/ordin de plata nr. *6333* din *17.08.2017*

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de____

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data .....
Semnătura .....

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificarile şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de_____ la data de_____

După aceasta dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR **SECRETAR**

_____ _____

L.S. **ARHITECT ŞEF**

_____

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de :_____lei, conform chitanţei/ordin de plata nr._____din_____

Transmis solicitantului direct/prin poştă la data de_____

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura .....

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cerere	18942
Ziua	30
Luna	01
Anul	2018

Cod verificare
100055007456

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408537 Ghiroda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	408537	9.813	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
139349 / 01/07/2016		
Act Administrativ nr. 20016/62, din 03/10/1994 emis de CJSDPAT;		
B1	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din lipsa planului parcelar	A1
Act Normativ nr. L17, din 07/03/2014 emis de Guvernul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.(1) din L17/2014	A1
204560 / 12/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 2105, din 11/10/2016 emis de ANDRAS Corneliu;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CASE STIWEX SRL**, CIF:36502237	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

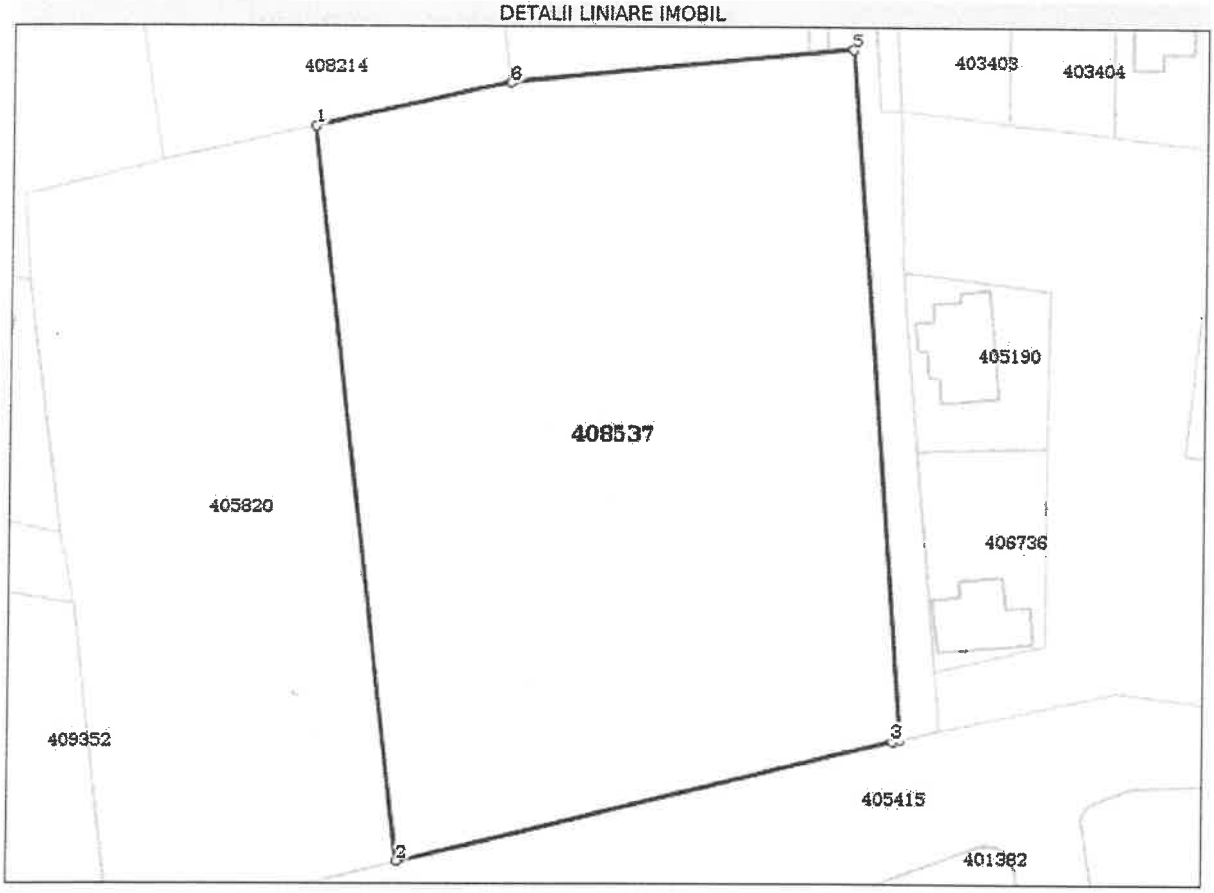
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
408537	9.813	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	9.813	305	17	-	imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din lipsa planului parcelar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	119.503
2	3	81.347
3	4	1.12
4	5	111.551
5	6	55.093
6	1	31.628

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data .....
Semnătura .....

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.5046210/30-01-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării, 30-01-2018 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, MIHAELA OSZLONYAI *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura .....

AQUATIM
Timişoara, str. Gheorghe Lazăr nr. 5/A, cod 300081 • tel: +40 256 201 370 • fax: +40 256 294 753 • aquatim@aquatim.ro • www.aquatim.ro

SERVICIUL TEHNIC
Nr.53589 / DT-ST / 13.03.2018

Către:

CASE STIWEX SRL
Loc. Ghiroda C.F. nr. 408537

AVIZ TEHNIC
PRIVIND ASIGURAREA FURNIZĂRII UTILITĂŢILOR DE APĂ ŞI CANAL

La adresa dv.nr.53589 /27.02.2018, vă facem cunoscut faptul că prezentul aviz tehnic poate fi utilizat doar pentru elaborare: **"PUZ –„Locuinte colective si functiuni complementare"** - în intravilanul **Loc. Ghiroda C.F. nr. 408537** urmând ca pentru obţinerea avizului tehnic de branşare/racordare pentru imobilele mai sus menţionate la reţelele publice de apă şi de canalizare, să fie îndeplinite următoarele condiţii:

1. Debitul de apă potabilă, solicitat prin breviarul de calcul, va putea fi asigurat din reţeaua de apă din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apă al loc. Ghiroda prin realizarea unei extinderi a reţelei de apă în baza unei documentaţii tehnice avizată de către Aquatim SA şi a autorizaţiei de construire emisă de primaria Ghiroda conf. Legii 50/91(actualizată);

2. Apele uzate menajere vor fi preluate, cu respectarea indicatorilor de calitate prevăzuţi în NTPA 002, în sistemul centralizat de canalizare al loc. Ghiroda, prin realizarea unei extinderi de reţea de canalizare în baza unei documentaţii tehnice avizată de către Aquatim SA şi a autorizaţiei de construire emisă de primaria Ghiroda conf. Legii 50/91(actualizată);

3. Extinderile reţelelor de apă şi de canalizare propuse se vor executa numai pe domeniul public;

Valabilitatea prezentului aviz este de un an de la data emiterii.

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data 2018
Semnătura

Conditii speciale:
- **Aquatim nu asigura debitul si presiunea pentru un eventual incendiu;**
- **Apele meteorice nu se deverseaza la reteaua de canalizare.**

DIRECTOR TEHNIC	SEF SERV. TEHNIC	ÎNTOCMIT
ing. Nicolae Ghelsingher	**ing. Mircea Gheorghiu**	**ing. Ilie Marcu**

TIMIŞOARA AQUATIM S.A. 2 Judeţul TIMIŞ

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA GHIRODA
CONSILIUL LOCAL
COMPARTIMENTUL URBANISM
NR. 14784/27.12.2017

Către,

S.C. CASE STIWEX S.R.L.
Reprezentata de d-nu RADU MARINA RODICA

Având în vedere documentația înregistrată la noi cu nr. 14784/18.10.2017, prin care se solicită emiterea avizului prealabil de oportunitate pentru: Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, pe parcela cu suprafața de 9.813 mp, înscrisă în 408537 Ghiroda, beneficiar S.C. CASE STIWEX S.R.L. conform proiect întocmit de S.C. EXPROCO S.R.L. , nr. 22/2017

Având în vedere prevederile Planului General de Urbanism Ghiroda în curs de elaborare,

Având în vedere strategia de dezvoltare urbană promovată de Consiliul Local al Comunei Ghiroda și aprobată cu HCL nr.89 din 24.08.2009,

Având în vedere Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizata

Având în vedere HCL Ghiroda nr 86/07.12.2016, privind privind stabilirea numărului de locuri de parcare aferent construcțiilor cu destinația de locuințe colective pe raza comunei Ghiroda

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.08.2017 eliberat de Primarul Comunei Ghiroda, se eliberează prezentul

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

pentru întocmirea documentației de urbanism
Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Arabil extravilan

În vederea elaborării PUZ-ului beneficiarul documentației de urbanism va avea în vedere îndeplinirea următoarelor condiții, la data înaintării documentației de urbanism spre aprobare în ședința Consiliului Local Ghiroda:

1. Drumurile noi propuse vor avea asigurate racordurile, profilele transversale precum și continuitatea cu drumurile existente sau propuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă.
2. Se va face dovada integrală a proprietății asupra terenului rezervat drumului de acces propus, pe toată lungimea lui și pe toată lățimea profilului transversal minim impus, până la un drum propus printr-o altă documentație de urbanism aprobată în zonă, ce are acces direct la un drum public sau până la o arteră majoră de circulație, respectiv: stradă, DN sau DJ.
3. Se va asigura caracterul public al drumurilor noi propuse
4. Se vor asigura zone verzi de interes public pentru recreere și agrement.
5. Se va asigura consultarea populației în conformitate cu regulamentul aprobat cu HCL Ghiroda nr. 44/25.05.2011.
6. Se va întocmi Planul de acțiune conform L.350/2001
7. Se vor aloca 1,5 locuri de parcare/unitate locativă pe proprietate
8. Se vor amplasa pe parcela imobile, cu regim maxim de înălțime P+2E+M/Et, POT maxim = 35 %. Etajul retras va avea maxim 70% din suprafata construita.
9. Se acceptă convertirea locuintelor de la nivelul parterului în funcțiuni complementare zonei de locuit (cabinete medicale, birouri, spații comerciale)
10. Numar maxim de apartamente – 4 pe imobil
11. Suprafata minima parcela 400 mp.
12. Se va studia o zonă cuprinsă între strada BRATES, P.U.Z. – aprobat prin HCL 56/04.12.2008 – beneficiar FARCHESCU PETRU, P.U.Z. – aprobat prin HCL 6/26.01.2005 – beneficiar TRAILA AUREL, la Nord, strada FOISOR la Vest, strada ROMANITEI la Est, P.U.Z. PESCARIE aprobat prin HCL 46/2009 la Sud.

În concluzie, considerăm oportună elaborarea documentației de urbanism tip P.U.Z. cu respectarea condițiilor din Avizul Prealabil de Oportunitate prezentat mai sus, cu respectarea condițiilor impuse de avizele/acordurile solicitate prin CU, cu respectarea legislației în vigoare.

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura

Primar
STĂNUȘOIU IONUT

L.S.

ROMANIA * COMUNA GHIRODA 1 * Judetul Timis-Comuna Ghiroda

Pentru Arhitect Șef
MATES ADRIAN

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior

Str. C.Brediceanu, nr.8, et. III-IV
Timisoara, CP 300011
CIF: 29485877

Telefon: 0256.203.230
Fax: 0256.494.356
E-mail: timis@anif.ro

Timişoara 28.02.2018
Nr. 759

SC CASE STIWEX S.R.L.

Referitor: Completare aviz ANIF de PUZ nr. 572/21.12.2017

Urmare adresei dvs. depusă şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior cu nr. 759 din 27.02.2018, prin care solicitaţi modificarea soluţiei de evacuare ape pluviale, trecute în prealabil prin separator de hidrocarburi în Canalul de desecare de infiltraţie Bega mal drept (HCn313) nr. inv. TM1209597, aflat în administrarea ANIF, din cadrul investiţiei „Elaborare PUZ pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare", conform C.U. nr. 489 din 21.08.2017, vă comunicăm acceptul nostru pentru preluarea apelor pluviale, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

Cu stimă,

Ec. Florian COJOCINESCU
Director,

Serviciu T.I.A.C.
Ing. Marcela BOTA

Întocmit,
sing. Zorica Măroiu

SC CASE STIWEX S.R.L.
Localitatea Buteni, nr. 32, jud. Arad

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIAR E
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Timiş-Mureş Inferior
Str. C.Brediceanu, nr. 8, Timişoara, jud. Timiş, cod 300011
Telefon: 0256.20.32.30;Fax: 0256.49.43.56
e-mail: timis@anif.ro

ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizaţii
Data 2018
Semnătura

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ...Arad.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CASE STIWEX SRL

Sediu social: Sat Buteni, Comuna Buteni, Nr. 32, Judet Arad

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de Înregistrare: 36502237 **din data de: 07.09.2016**

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2/1121/07.09.2016

Data eliberării: 08 -09- 2016

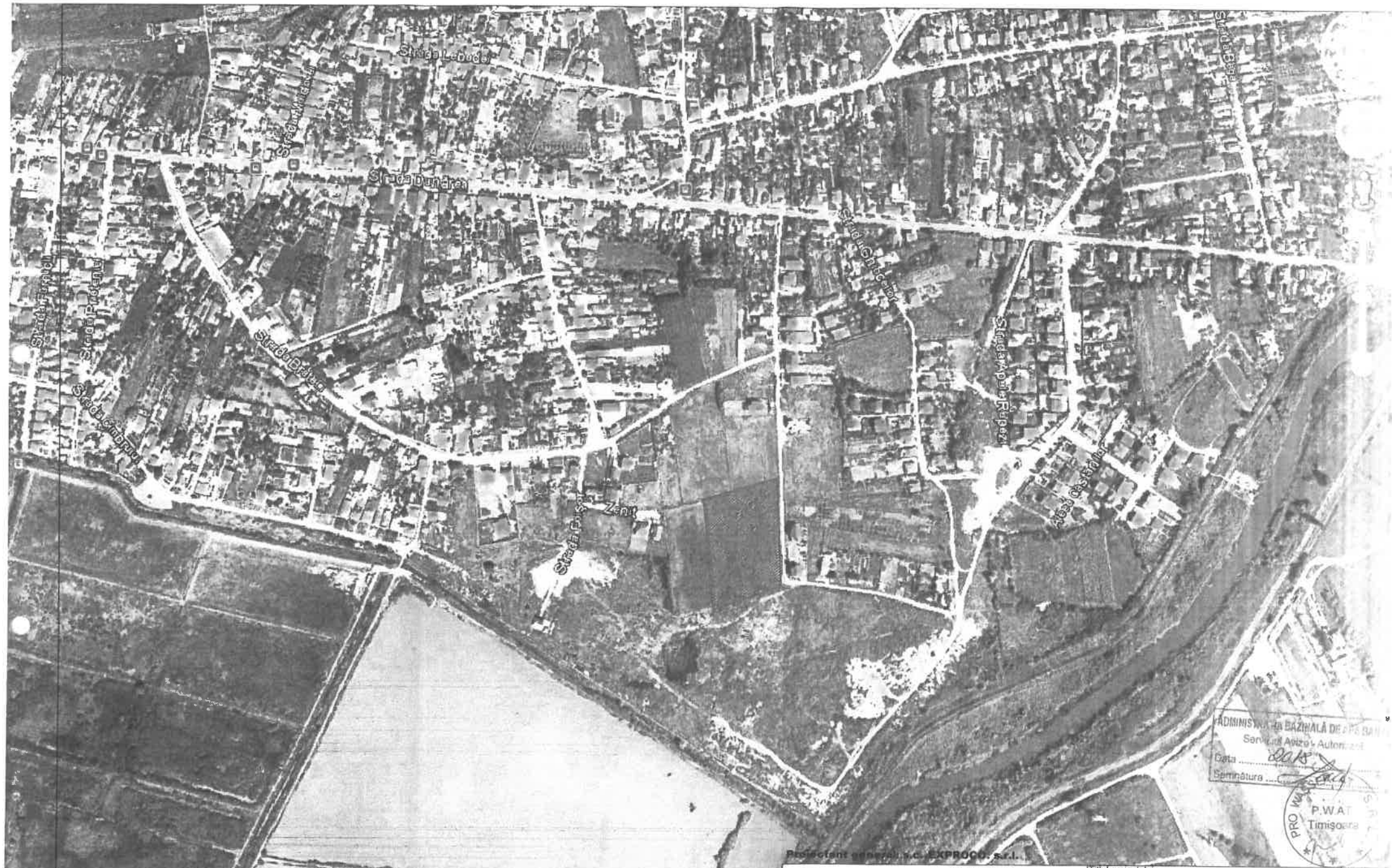
DIRECTOR,

Aurelia Simona AVRAMUTI

Seria B Nr. 3277787

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2016
Semnătura .....

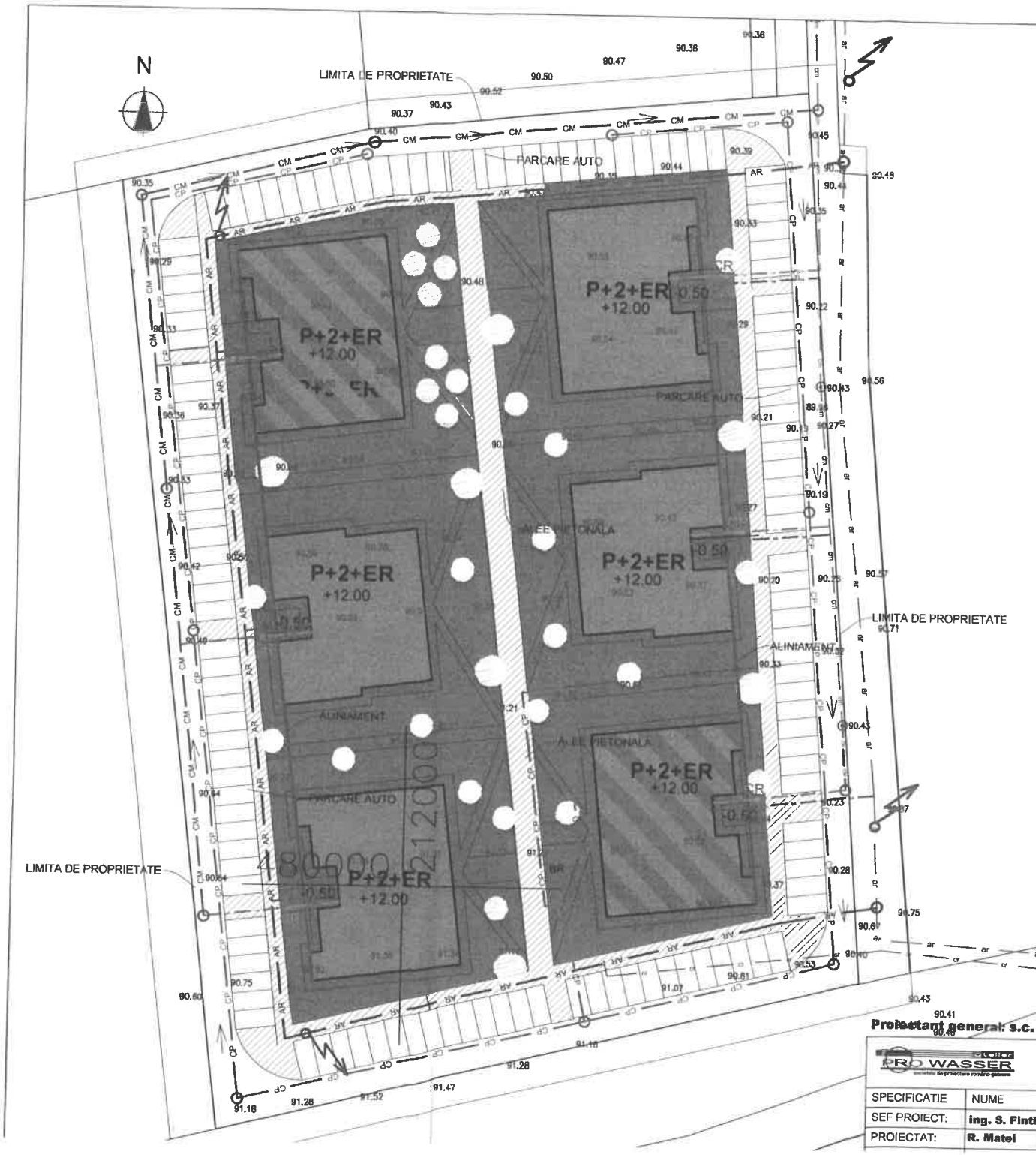
Tipura la S.N. „Imprimeria Națională" S.A.



ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APE BANAT
Serviciul Avize și Autorizații
Data 08.18
Semnătura
P.W.A. Timișoara

Proiectant general: s.c. EXPROCO s.r.l.

PRO WASSER atelier — societate de proiectare și management de proiecte	300480 Timișoara, str Brancoveanu nr 64, J35/1235/1998, R11224810, Tel./Fax: 0256/271657			Titlul proiectului: Elaborare PUZ pentru locuinte colective si functiuni complementare, nr. CF 408573, extravilan Ghiroda, jud. Timis	Nr. pr 908/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Beneficiar: s.c. CASE STIWEX s.r.l.	Faza: PUZ
SEF PROIECT:	ing. S. Fintineanu		1:1000		
PROIECTAT:	R. Matei		DATA	Titlul planseI: Plan de incadrare. Extras dinGoogle Earth	Nr. pl. 03 EP



Legenda lucrari edilitare

- hidrant de incendiu suprateran
- AR — conducta apa potabila propusa in PUZ
- ar — retea de alimentare cu apa existenta
- cm — retea de canalizare menajera existenta
- CM — canal menajer propus in zona PUZ
- cr — conducta de refulare canalizare pluviala
- CP — canalizare pluviala propusa in zona PUZ
- SNH — separator de namol si hidrocarburi
- BR — bazin de retentie ape pluviale
- CA — camin de apometru
- CR — camin de racord
- ba — bransament apa
- rm — racord canalizare

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT
Serviciul Avize - Autorizații
Data 2018
Semnătura

Proiectant general: s.c. EXPROCO. s.r.l.

PRO WASSER	300480 Timisoara, str.Brancoveanu nr.64 J35/1235/1998;R11224810 Tel./Fax: 0256/271657			Titlul proiectului: Elaborare PUZ pentru locuinte colective si functiuni complementare, nr. CF 408573, extravilan Ghiroda, jud. Timis	Nr. pr. 908/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	Beneficiar: s.c. CASE STIWEX s.r.l.	Faza: PUZ
SEF PROIECT:	ing. S. Fintineanu				
PROIECTAT:	R. Matei		DATA	Titlul planseI: Plan de reglementari - lucrari edilitare	Nr. pl.

MINISTERUL JUSTIȚIEI

romania2019.eu

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă
TRIBUNALUL TIMIȘ
Adresa: Timișoara, Str. Paris nr. 2A, etaj 1, Cod poștal 300003; Telefon: + 4 0256.220.835, +4 0256.220.863; Fax: +4 0256.220.873;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orctm@tm.onrc.ro;Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 17[1] alin. (1) lit. e) din Legea nr. 359 / 2004 privind simplificarea formalităților la înregistrarea persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice, cu modificările și completările ulterioare, eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub nr. 59847 din 24.05.2019

ENDLESS GLAM STUDIO SRL.
Sediu social: Sat Ghiroda, Comuna Ghiroda, Strada FOIȘOR, Nr. 48, CAMERA 1, Judet Timiș.
Cod unic de înregistrare 34850073 din data 04.08.2015.
Număr de ordine în registrul comerțului J35/1878/2015 din data 04.08.2015.
Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J35/1878/2015.

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declarația pe propria răspundere din care rezultă modificările intervenite față de declarația tip depusă anterior și înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Timiș sub numărul 15684/ 23.02.2016, cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare specifice pentru fiecare autoritate publică, activitatea declarată, încadrată în clasa CAEN :
9602 Coafură și alte activități de înfrumusețare
la sediul secundar din Municipiul Timișoara, Strada CLOȘCA, Nr. 1A, CAMERA 1A, Judet Timiș(Punct de lucru).

Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria răspundere.

DIRECTOR,
Floarea BRINDA

Eliberat la data: 31.05.2019

LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE AFERENTA PUZ IN LUCRU 9813 MP
- LIMITA PARCELE EXISTENTE

FOLOSINTA TERENURILOR

- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE (P+2E+M/ER)
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE (P+2E+M/ER) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER
- ZONA DE CONSTRUIBILITATE PROPUSA
- PLATFORMA DESTINATA DEPOZITARII RECIPIENTELOR DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR MENAJERE

CAI DE CIRCULATIE SI SPATII VERZI

- SPATII VERZI
- DRUMURI PROPUSE
- TROTUARE PROPUSE
- PARCAJE PROPUSE

BILANT TERITORIAL
ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
	m²	%	m²	%
1. suprafata totala teren	9.813	100	9.813	100
2. suprafata construita	0	0	2264 m²	23,07
3. suprafata circulatii auto si pietonale	0	0	3009 m²	30,67
4. suprafata parcari	0	0	1552 m²	15,81
5. suprafata spatii verzi	0	0	2985 m²	30,45
6. P.O.T.	0		24%	
7. C.U.T.	0		0.90	

SUPRAFATA CONSTRUITA	PROPUS	
	m²	%
LOCUINTE COLECTIVE FARA SERVICII LA PARTER	1484 m²	65.55
LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER	780 m²	34.45

84 APARTAMENTE
126 LOCURI DE PARCARE CONFORM HCL GHIRODA (1.5loc/ap).
97 LOCURI DE PARCARE CONFORM HCL TIMISOARA (1.15 loc/ap).
127 asigurate
Nota:
La faza D.T.A.C., in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte se va intocmi un studiu de insorire, prin care se va confirma respectarea prevederilor ordinului OMS 119/2014.

INDICI URBANISTICI
LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. = 24%
C.U.T. = 0.90

INVELITOARE TIP TERASA
SE VA RESPECTA ALINIAMENTUL PE CELE DOUA DIRECTII PRINCIPALE

TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE

A.LOCUINTE COLECTIVE FARA SERVICII LA PARTER
4 x 14 apartamente = 56 APARTAMENTE
REGIM DE INALTIME P+2+ER
H MAXIM fata de C.T.N.= + 12.50 m

B.LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER
2 x 14 apartamente = 28 APARTAMENTE
REGIM DE INALTIME P+2+ER
H MAXIM fata de C.T.N.= + 12.50 m

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
2933
Viorel Ionel POPA
Arhitect cu drept de semnatura

ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAT
Serviciul Avize - Autorizatii
Data .....
Semnatura .....

ROMANIA SERAT S.R. P.W.A.T. Timisoara

VERIFICATOR:	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	CERINTA DE CALITATE	REFERAT; NUMAR SI DATA:	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. EXPROCO. S.R.L. J05/449/2004 0737/508899			BENEFICIAR: S.C. CASE STIWEX SRL	PROIECT NR: 22/2017
CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	SCARA: 1:500	TITLU PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru locuinte colective si functiuni complementare	FAZA: AVIZE
SEF PROIECT:	arh. Botis Radu				
PROIECTAT:	arh. Popa Viorel Ionel		DATA:	TITLU PLANSA	PLANSA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINTE COLECTIVE
PROPUSE (P+2E+M/ER)

LEGENDA P.U.Z.

- LIMITA DE PROPRIETATE AFERENTA PUZ IN LUCRU 9813 MP
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- PARCELE EXISTENTE
- DOMENIUL PUBLIC

BILANT TERITORIAL
ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
	m²	%	m²	%
1. suprafata totala teren	9.813	100	9.813	100
2. suprafata construita	0	0	2332 m²	23.77
3. suprafata circulatii auto si pietonale	0	0	2941 m²	29,97
4. suprafata parcari	0	0	1552 m²	15,81
5. suprafata spatii verzi	0	0	2988 m²	30,45
6. P.O.T.	0		24%	
7. C.U.T.	0		0,92	

SUPRAFATA CONSTRUITA	PROPUS	
	m²	%
LOCUINTE COLECTIVE FARA SERVICII LA PARTER	1576 m²	67.59
LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER	756 m²	32.42

84 APARTAMENTE
126 LOCURI DE PARCARE CONFORM HCL GHIRODA (1.5loc/ap).
97 LOCURI DE PARCARE CONFORM HCL TIMISOARA (1.15 loc/ap).
135 asigurate
Nota:
La faza D.T.A.C., in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte se va intocmi un studiu de insorire, prin care se va confirma respectarea prevederilor ordinului OMS 119/2014.

INDICI URBANISTICI
LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. = 24%
C.U.T. = 0.92

INVELITOARE TIP TERASA
SE VA RESPECTA ALINIAMENTUL PE CELE DOUA DIRECTII PRINCIPALE

TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE

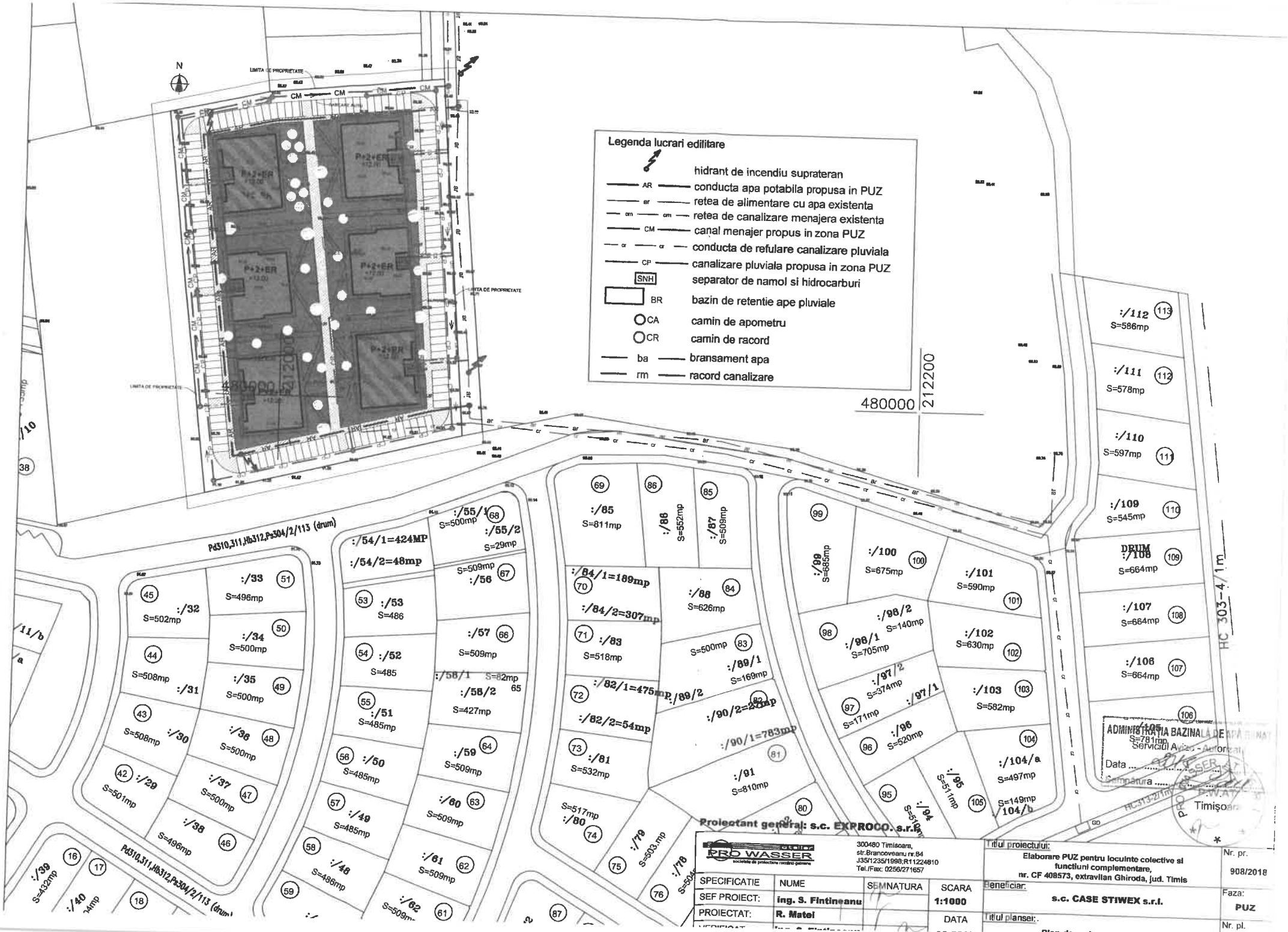
A.LOCUINTE COLECTIVE FARA SERVICII LA PARTER
2 x 28 apartamente = 56 APARTAMENTE
REGIM DE INALTIME P+2+ER
H_{MAXIM} - 14 m

ADMINISTRATIA BAZINALA DE AP...
Serviciul Avize - Autorizar...
Data .....
Semnatura .....

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
2933
Viorel Ionel
POPA
Arhitect
cu drept de semnătură

SC AQUA WASSER AT. S.R.L.
P.V.A.T.
Timisoara

VERIFICATOR:	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	CERINTA DE CALITATE	REFERAT; NUMAR SI DATA:	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. EXPROCO. S.R.L. J05/449/2004 0737/508899			BENEFICIAR: S.C. CASE STIWEX SRL	PROIECT NR: 22/2017
CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	SCARA:	TITLU PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru locuinte colective si functiuni complementare	FAZA: AVIZE
SEF PROIECT:	arh. Botis Radu				
PROIECTAT:	arh. Popa Viorel Ionel		DATA: XII.- 2017	TITLU PLANSA Situatie existenta -circulatia terenurilor	PLANSA nr. U02
DESENAT:	arh. Popa Viorel Ionel				


Legenda lucrari edilitare
hidrant de incendiu suprateran
AR conducta apa potabila propusa in PUZ
ar retea de alimentare cu apa existenta
cm retea de canalizare menajera existenta
CM canal menajer propus in zona PUZ
cr conducta de refulare canalizare pluviala
CP canalizare pluviala propusa in zona PUZ
SNH separator de namol si hidrocarburi
BR bazin de retentie ape pluviale
CA camin de apometru
CR camin de racord
ba bransament apa
rm racord canalizare
N
LIMITA DE PROPRIETATE
P+2+ER
480000
212200
Pd310,311,Hb312,Ps304/2/113 (drum)
HC 303-4/1m
DRUM
:/112 S=586mp
:/111 S=578mp
:/110 S=597mp
:/109 S=545mp
:/108 S=664mp
:/107 S=664mp
:/106 S=664mp
:/105 S=781mp
:/104/a S=497mp
:/104/b S=149mp
:/103 S=582mp
:/102 S=630mp
:/101 S=590mp
:/100 S=675mp
:/99 S=685mp
:/98/1 S=705mp
:/98/2 S=140mp
:/97/1 S=171mp
:/97/2 S=374mp
:/96 S=520mp
:/95 S=511mp
:/94 S=510mp
:/91 S=810mp
:/90/1=783mp
:/90/2=20mp
:/89/1 S=169mp
:/89/2
:/88 S=626mp
:/87 S=509mp
:/86 S=552mp
:/85 S=811mp
:/84/1=189mp
:/84/2=307mp
:/83 S=518mp
:/82/1=475mp
:/82/2=54mp
:/81 S=532mp
:/80 S=517mp
:/79 S=503mp
:/78
:/55/1 S=500mp
:/55/2 S=29mp
:/54/1=424MP
:/54/2=48mp
:/56 S=509mp
:/57 S=509mp
:/58/1 S=82mp
:/58/2 S=427mp
:/59 S=509mp
:/60 S=509mp
:/61 S=509mp
:/62 S=509mp
:/53 S=486
:/52 S=485
:/51 S=485mp
:/50 S=485mp
:/49 S=485mp
:/48 S=486mp
:/33 S=496mp
:/32 S=502mp
:/34 S=500mp
:/35 S=500mp
:/36 S=500mp
:/37 S=500mp
:/38 S=496mp
:/31 S=508mp
:/30 S=508mp
:/29 S=501mp
:/39 S=432mp
:/40
ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAT
Serviciul Avize - Autorizari
Data
Semnatura
Timişoara
Proiectant general: s.c. EXPROCO. s.r.l.
PRO WASSER
societate de proiectare romano germana
300480 Timisoara,
str.Brancoveanu nr.84
J35/1235/1998;R11224810
Tel./Fax: 0256/271657
SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA
SEF PROIECT: ing. S. Fintineanu | 1:1000
PROIECTAT: R. Matei | DATA
Titlul proiectului: Elaborare PUZ pentru locuinte colective si functiuni complementare, nr. CF 408573, extravilan Ghiroda, jud. Timis
Nr. pr. 908/2018
Beneficiar: s.c. CASE STIWEX s.r.l.
Faza: PUZ
Titlul planseei: Plan de reglementari - lucrari edilitare
Nr. pl.