

Proiect nr. : 66/2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. OBIECTIVUL LUCRARI

Obiectivul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat in intravilanul Localitatea Giarmata Vii, Comuna Ghiroda, jud Timis, CF 411500, in vederea realizarii obiectivului: „**Elaborare PUD – Construire imobil P+1E+Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire si bransamente utilitati**”. Constructia propusa va avea regimul maxim de inaltime P+1E+Er cu SAD.

2. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului si informatiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Ghiroda;

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiuni de locuire, comerț și alimentare publica;
- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;

Conform Certificatului de Urbanism 187 din 10.03.2022, „Construire imobil P+1E+Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire” aprobat prin HCL 525/1996 si ale PUG-1200/2003 aprobat prin HCL 38/20.04.2005 terenul studiat este reglementat functional ca: **spatiu comercial si locuinte**.

POT ul in vigoare este de:

Terenul aferent CF 411500 face parte din documentatia PUG „Construire imobil P+1E+Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire” aprobat prin HCL 525/1996 si ale PUG-1200/2003 aprobat prin HCL 38/20.04.2005-POTmax 35%;

POTul maxim propus de studiul de fata este de 34.93% incadrandu-se in prevederile legale.

3. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat in prezenta documentatie se afla in Comuna Ghiroda, satul Giarmata Vii, Str Infratirea, nr.116, cod postal 307201.

Terenul studiat este liber de constructii, neamenajat, are o configuratie regulata, avand suprafata totala de 825mp.

CF 411500 S = 825mp

Zona studiata in prezenta documentatie este situata in intravilanul comunei Ghiroda, satul Giarmata Vii, accesibila in momentul de fata prin strada Infratirea (CF 406552), care este prevazuta cu 2 benzi de circulatie.

Vecinatatile terenului studiat sunt urmatoarele:

- **Latura de Sud-Vest:**-strada Infratirea CF 406552;
- **Latura de Nord-Est:**- proprietate privata CF 411501;
- **Latura de Sud-Est:**-proprietate privata CF 411042;
- **La Nord-Vest:**- proprietate privata cu rol de drum CF 411128.

4. SITUATIA EXISTENTA

4.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie; limite si vecinatati

Zona studiata este delimitata pe latura nord-vestica printr-o proprietate privata cu rol de drum (CF 411128), pe latura sud-vestica printr-un drum principal (Strada Infratirea-CF 423436).

4.2 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata totala a terenului este de 825.00mp cu acces, de pe Strada Infratirea, POTexistent este 0,0%, iar CUT existent este 0,0. Conform solicitarii beneficiarilor si a certificatului de urbanism 411 din 05.07.2023 emis de Primaria Comunei Ghiroda, se propune **Elaborare PUD – Construire imobil P+1E+Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire si bransamente utilitati.** Se propune un pot maxim de 35% si un CUT maxim de 1.05 pentru parcela studiata.

4.3 Proprietatea asupra terenurilor

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe strada Infratirea, nr.116, judetul Timis, identificat prin CF 411500, nr. cad. 411500. Terenul este drept de proprietate, Oprea Alin-Lucian si sotia Oprea Carmen-Iuliana, conform extras CF.

4.4 Caracteristici geotehnice ale terenurilor

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice ,datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,60-0,70m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=150-220kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe amplasament nu exista constructii deci nu se impun masuri pentru reducerea riscului seismic la constructiile existente.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de inundatii conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri, POT, CUT), stabilizare (plantari, ranforsari) sau conditii speciale de fundare deoarece zona nu este afectata de alunecari de teren.

4.5 Echiparea edilitara

Zona in care se afla amplasamentul studiat are echipamente edilitare subterane si supraterane necesare alimentarii cu apa-canal, electricitate, gaze naturale, telefonie etc. Parcela care face obiectul studiului va fi echipata cu bransamentele necesare alimentarii cu utilitati urbane edilitare.

5. REGLEMENTARI

In perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentatiei, se doreste construirea unui imobil P+1E+1Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire si bransamente utilitati.

Functionalitatea este in conformitate cu caracterul zonei conform PUG-ului aprobat anterior pe parcela studiata. Avem o zona reglementata ca servicii.

Retragerile constructiei propuse fata de limitele parcelei:

- 1.92m fata de NV
- 0.00m fata de limita de SE
- 10.66m fata de limita de SV
- 27.95m fata de limita de NE

Constructia propusa in studiul de fata se incadreaza in utilitatea functionala a zonei, respectand regulamentele de vigoare stabilite de PUG, aprobate dupa cum urmeaza:

- functiunea propusa face parte din cladiri cu functiune de servicii
- respecta compatibilitatea cu securitatea zonei, salubritatea si confortul acesteia
- nu este o constructie poluanta

5.1 Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- continuarea zonei de servicii propuse in PUG-urile aprobate
- realizarea unei zone avand functiune de servicii, adaptata contextului urbanistic;
- asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor si aleilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spatiu verde in conformitate cu directivele de mediu in vigoare;
- respectarea si asigurarea numarului de parcaje pentru functiunea si suprafata cladirii propuse.

5.2 Zonificare funcțională –bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere functional, proiectul proiectul s-a conformat cu cerintele clientului si cu reglementarile impuse prin certificatul de urbanism. Astfel avem:

La parter spatiu de tip SAD dotat cu doua accese distincte: unu acces principal pe latura de sud-vest destinate clientilor si un acces secundar pe latura de nord-est destinate atat personal cat si activitatilor complementare SAD. Suplimentar s-a prevazut un vestiar cu grup sanitar propriu si un grup sanitar suplimentar.

	Situația existentă	Situația propusă	
	(mp)	(%)	(mp)
Terenul studiat	825	825	
Suprafata construita	0.00	34.94	288.25
Suprafata terase, parcaje si alei	0.00	23.55	194.34
Zona spatiu verde	825.00	41.50	342.41

Indici urbanistici existent	
REGIM DE INALTIME	P+1E+Er
P.O.T EXISTENT	34.93%
C.U.T EXISTENT	0.96
INALTIMEA MAXIMA CONSTRUCTIEI	+9.95m
LOCURI DE PARCARE	4 locuri
DESTINATIE	Spatiu comercial, locuinte

Regim de inaltime: P+1E+Er
Hmax constructie = 9.95m de la CTS

Rezolvarea parcajelor necesare se va face dupa cum urmeaza:
-se vor asigura locuri de parcare conform normativelor in vigoare pentru SAD, iar pentru apartamente minim 2 locuri de parcare pe proprietate

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru modul de ocupare si realizare a constructiilor, respectiv amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si construit existent.

5.3 Amplasarea constructiilor pe parcela

Retragerile constructiei propuse fata de limitele parcelei:

- 1.92m fata de NV
- 0.00m fata de limita de SE
- 10.66m fata de limita de SV
- 27.95m fata de limita de NE

Zona de amplasare a constructiei s-a stabilit in functie de zonele de protectie generate de context. Amplasarea constructiei in interiorul parcelei va respecta urmatoarele coordonate:

-cladirea cu regim de inaltime P+1E+Er cu SAD se va amplasa cu o retragere de 0.00m fata de latura se sud-est a parcelei, 1,92m fata de nord-vest, 10.66 fata de sud-vest si 27.95 fata de nord-est.

-constructia se va amplasa la limita aliniamentului stradal sau retrasa fata de acesta cu o distanta mai mare decat inaltimea cladirii, iar fata de limita posterioara la minim 10m.

Terenul face parte din documentatia de tip PUG aprobata anterior astfel:

-Terenul aferent CF 411500 face parte din documentatia PUG: „Construire imobil P+1E+Er cu SAD (spatiu comercial) la parter si cu 2 apartamente la etaje, gard imprejmuire” aprobat prin HCL 38/20.04.2005.

6. Lucrari rutiere

Pentru realizarea si functionarea investitiei propuse nu se prevad a se realiza lucrari rutiere legate de drumul de acces din Strada Infratirea.

Se vor asigura numarul de locuri de parcare necesare in incinta.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil se realizeaza de pe proprietatea privata cu rol de drum (CF 411128), iar cel pietonal se pe strada Infratirea.

7.1. Accese carosabile

Accesul auto se va asigura de pe latura nord-vestica, mai exact proprietatea privata cu rol de drum (CF 411128) care are o latime de 7m.

7.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va asigura pe latura sud-vestica, mai exact dinspre Strada Infratirea.

8. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare

8.1 Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

INSTALATII ELECTRICE:

Reteaua de energie electrica este construita din panouri electrice, instalatii de iluminat general, circuite de prize si circuite de forta. Iluminatul este asigurat de „Enel Electrica” in zona, iar pe parcursul edificarii se va realiza o firida de bransare pentru a putea furniza energia electrica pentru derularea santierului ulterior fiind realizate doar instalatiile interioare. Suplimentar obiectivul de investitii se va echipa cu instalatii de: paratrasnet.

INSTALATII SANITARE:

Energia pentru producerea apei calde menajere va fi produsa cu ajutorul unor centrale termice amplasate pe fiecare etaj.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul retelei de canalizare a localitatii Giarmata Vii existenta in zona.

Apa rece se va obtine printr-un bransament la retelele de apa existente in zona, ce apartin de AQUATIM S.A., iar instalatia interioara se va realiza conform unui proiect realizat de un inginer autorizat si verificat conform legislatiei in vigoare.

Apele pluviale vor fi colectate prin ghene si vor fi dirijate spre zona verde de incinta.

Ventilatia se va asigura in mod natural, dat fiind faptul ca spatiile au un numar sufficient de ferestre spre exterior.

8.2 Incalzirea

Asigurarea agentului termic pentru incalzirea cladirilor se va face prin sisteme de incalzire individuale. Sistemele de incalzire individuale, selectate de beneficiar, in raport cu necesitatile sale, se vor dimensiona si amplasa in conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca solutie tehnica, numai in etapa elaborarii documentatiei tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.

8.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi realizata prin extinderea retelelor existente. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Eon Gaz.

9. Protecția mediului

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată într-o zona cu acces de la Strada Infratirea. Terenul studiat are o suprafață totală de 825,00 mp , conform CF nr. 411500.

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- pentru diminuarea surselor de poluare se prevăd plantatii in spatiile verzi propuse pe parcela;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 11.5% din suprafața luată în studiu.
- o buna organizare de selectare, colectare si evacuare a deseurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

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

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*
Nu este cazul.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*
Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

c) *relevanță planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*
Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUD-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*
Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*
Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*
Nu este cazul.

b) *natura cumulativă a efectelor;*
Nu este cazul.

c) *natura transfrontalieră a efectelor;*
Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*
Activitatea desfășurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

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

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
Nu este cazul

i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*
Nu este cazul.

ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*
Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

iii) *folosirea terenului în mod intensiv;*
Nu este cazul

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

Utilitati existente in zona: apa canal, energie electrica, gaz, retea de telefonie, retea de televiziune si date.

Proiectul prezentat isi propune:

- Acces pietonal de pe drumul adiacent (CF 406552);
- Acces auto de pe drumul adiacent (CF 411128);
- Asigurarea in incinta parcelei a locurilor de parcare aferente acestei constructii;
- Prevederea unor spatii verzi amenajate si plantate.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr.159/1999);
- Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

Intocmit,
Arh. Daniel BELEA

