FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

SUPRAFAȚĂ : 98 000 mp

AMPLASAMENT : Comuna OTELEC, localitatea IOHANISFELD, jud. Timiș, CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170 si 405171

BENEFICIAR: Comuna OTELEC

NR PROIECT: 211/2024

FAZA : P.U.Z - Etapa 3

PROIECTANT : S.C.SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN Nr. 118A jud. Timiș

PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

LISTA DE RESPONSABILITAŢII

1. PROIECTANT GENERAL: **S.C.SD PROIECT STUDIO S.R.L.**
UTVIN Nr. 118A jud. Timiș
TEL. 729109943
sofiadiu@yahoo.com
arhitect SONELA DIU

2. R.U.R.: **arhitect LOREDANA PESCARU**
Arhitect cu drept de semnatura

3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: **SC MELVIN S.R.L.**
Ing. DANIEL PESCARU

4. ECHIPAREA ELECTRICĂ : **SC MELVIN S.R.L.**
Ing. DANIEL PESCARU

5. TOPOGRAFIA : **SC GLOBAL CAD S.R.L.**
Ing. LEVENTE BIRO

6. LUCRĂRI RUTIERE : **S.C. SIMPLEX S.R.L.**
Ing. STEFAN GALETAR

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- **Foaie de capăt**
- **Lista de responsabilităţi**
- **Borderou de piese scrise şi desenate**
- **Memoriu de prezentare:**

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației
1.2 Obiectivul lucrarii
1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLATĂRII

2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3 Elemente ale cadrului natural
2.4 Circulația
2.5 Ocuparea terenurilor
2.6 Echiparea edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2 Prevederi ale PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial,indici urbanistici
3.6 Dezvoltarea echipări edilitare
3.7 Protecția mediului
3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Regulament local de urbanism aferent PUZ

6. Anexe: C.I proprietari, extras C.F, CERTIFICAT DE URBANISM, AVIZ DE OPRTUNITATEA , AVIZE ȘI ACORDURI ALE INSTITUȚIILOR CENTRALE ȘI LOCALE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.

B. PIESE DESENATE

Planșa U01 Încadrare in PUZ Director Moșnița Nouă, Încadrare pe planul cadastral, Încadrare Google Maps
Planșa U02 Plan - Situația existentă sc.1:1000
Planșa U03 Plan - Reglementări urbanistice sc.1:1000
Planșa 02 ED Plan reglementari – lucrari edilitare sc.1:1000
Planșa 02 IE Propunere rețele electrice și de telecomunicații sc.1:1000
Planșa U04 Plan - Proprietatea asupra terenurilor si obiective de utilitate publica sc.1:1000
Planșa U05 Plan - Propunere de mobilare urbanistica sc.1:1000
Planșa U06 Plan - Studiu de cvartal sc.1:2000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE ALE DOCUMENTAŢIEI

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

SUPRAFAŢĂ : 98 000 mp
AMPLASAMENT : Comuna OTELEC , localitatea IOHANISFELD jud. Timiş, CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170 si 405171

BENEFICIAR: Comuna OTELEC

FAZA : P.U.Z. - Etapa 3

PROIECTANT : S.C. SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN 118A, Jud. Timis

DATA : Iulie 2026

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ului

Obiectul documentației de față îl constituie parcelele de teren din intravilan, înscrise în CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170, si 405171 în suprafată totală de 98 000 mp .
Terenul este proprietatea privată a Comunei OTELEC .
Amplasamentul investiției se afla pe teritoriul administrativ intravilan al localitatii IOHANISFELD
comuna OTELEC, folosința actuală a terenului fiind de teren pasune in intravilan.
Beneficiarii terenurilor solicită întocmirea unui Planului Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile propuse sunt: locuințe familiale cu maxim 2 apartamente, în regim de înalțime P+1E+M, și zona dotari publice si administratie, scoala, gradinita sau alte activitati conexe cu acesta in regim de înalțime

S/D+P+2E, precum si sase parcele de spații verzi.

Conform Certificatului de urbanism nr 25 din 22.10.2025 eliberat de Comuna OTELEC, se va studia o zona mai ampla.

- la nord: drum comunal existent CF 40555, 405559;
- la est: drum existent DN 59 B si **terenuri fara constructii, nereglementate CF 405589**
- la sud: DN 59B Carpinis -Deta(inscris 'in CF nr. 405551), DJ 593B Iohanesfield -Ivanda ('inscris in CF nr. 404283), zona unitati agricole (Inscris in CF nr. 404288);

-la vest: teren arabil inscris in CF nr. 405169 (limita intravilan aprobat prin PUG telec);

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **PUG COMUNA OTELEC, LOCALITEA IOHANISFELD** aprobat prin HCL nr. 54/30.09.2021
- **Ridicarea topografica in sistem STEREO 70.**
- **HCL -URI COMUNA OTELEC**
- **ORDINUL nr. 119/2014** al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănatate publică privind mediul de viață al populației.
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ :GM-007-2000
- **ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ: GP038/99
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ : GM-010-2000
- **LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006** pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
- **CODUL CIVIL** – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- **O.M.L.P. 839/2009** care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
- **LEGEA nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
- **ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- **LEGEA nr. 50/1991** privind privind autorizarea executarii lucrarilor de construcție, republicată.
- **HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 şi Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării şi/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților şi a regulamentelor locale de urbanism.
- **LEGEA FONDULUI FUNCIAR nr.18 / 1991**, republicată.

- **HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.
- **HOTĂRÂREA nr. 115/2008** privind reglementări şi indicatori urbanistici.

- **LEGEA nr.54/1998** privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările şi completările ulterioare,
- **LEGEA nr.10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările şi completările ulterioare.
- **LEGEA nr.82/1998** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare.
- **LEGEA nr.107/1996** a apelor, cu modificările şi completările ulterioare.
- **LEGEA nr.213/1998** privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare.
- **LEGEA nr.33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările şi completările ulterioare.

Această documentație stabileşte condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor / beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.;

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Prin stabilirea potențialului de dezvoltare al comunei, cu astfel de dotări cum este cazul prezentului studiu, prin schimbarea destinației terenului se doreste dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul localitatii IOHANISFELD s-a stabilit potențialul de dezvoltare, intravilanul propus cuprinzând terenuri destinate organizării zonei cu locuințe, dotări și servicii publice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Amplasamentul studiat este situat pe teritoriul intravilan al comunei OTELEC, sat IOHANISFELD,pe terenul înscris în CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170, si 405171 în suprafată totală de 98 000 mp. Parcelele sunt situate la sud-est de intravilanul localității IOHANISFELD in intravilan.

Terenul se află în teritoriul intravilan propus al localității Iohanisfeld, in PUG-ul Comunei Iohanisfeld aceasta zona este propusa pentru locuinte mici si medii cu functiuni publice complementare, in partea de EST al parcelei care face obiectul PUZ-ului este propus o zona de productie si depozitare şi implicit reţelele de echipare edilitară, cea ce rezultă un potenţialul de dezvoltare sporit al zonei.

Prin dezvoltarea acestei zone rezidentiale, cu crearea de noi parcele si facilitati administrative, scoala sau/si gradinita precum si alte facilitati, prin crearea unui spatiu locativ adecvat, siguranţă

si infrastructură adecvată se doreste atreagerea famililor si oamenilor tineri care doresc sa locuiasca in comuna Otelec, localitatea Iohanisfeld

Zona studiata conform PUG se afla în zona de locuinte si functiuni complementare in intravilanului Iohanisfeld. Accesul in zona se realizează din DN59B și printrun alt drum comunal existent pietruit cu CF 405559.

Zona de studiu se află în intravilanului actual, parcela fiind delimitată:

- la nord – drum comunal CF 405559;
- la vest – teren arabil, CF 405169
- la sud – HCn 2372 si DN59B Carpinis-Deta;
- la est – DN59B si HCn .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este plan , cu mici diferente de nivel , fara construcții sau alte impedimente de construire .In vecinatatea nordică se afla un drum comunal

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului. Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare. Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m. Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic Ks = 0,16 și perioada de colț Tc=1,0 sec

2.4. CIRCULAŢIA

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul asigurat in partea nordica prin intermediul drumului propus pentru largire-la 16 m, in partea estica drumul DN 59B este propus pentru largire in drum cu profil de 26 m. In partea de sud intersectia intre drumul DN59B Carpinis-Deta si DN59B catre Otelec este propusa spre modernizare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Amplasamentul se află pe parcélele înscrise în **CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170 si 405171** în suprafată totală de **98 000** mp .

Folosința actuală a parcelelor studiate – Teren pasune in intravilan . Zona nu prezintă riscuri naturale.

În zona sunt construite cladiri pentru locuinte cu înălțimi variable de P, P+M, P+1E, P+1E+M .

b. RELAŢIONĂRI ÎNTRE FUNCŢIUNI

Conform prevederilor P.U.Z.–ului propus, se prevede o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare precum: o zona de dotări și servicii publice.

c. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafaţă de **98 000** mp, în intravilan, pe parcélele propuse nu un exista construcții.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Ţinând cont terenul studiat se afla in vecinatatea zonelor cu funtiune de locuire in loc. IOHANISFELD, propunerea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare va genera noi locuințe, completând cvartalul deja format și va putea deservi, prin funcțiunile complementare, atât locuirea nou propusă cât și cea din intravilanul actual a satului.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ţinând cont de faptul că terenul are folosinţă agricolă, nu există zone de spaţiu verde amenajat.

g. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- lipsa străzilor asfaltate din apropierea parcelei reprezintă un impediment la accesibilitatea terenului.

g. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- lipsa străzilor asfaltate din apropierea parcelei reprezintă un impediment la accesibilitatea terenului.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

a) **Căi de comunicație** .Zona studiată este delimitata la nord cu drumul pietruit cu latimea de 16m care are CF 405559 , la partea de est cu drum asfaltat DN59B, in partea de sud se invecineaza cu DN59B Carpinis-Deta care continua in DJ693B. In partea de vest se afla limita de intravilan a localitatii Iohanisfeld si terenul cu CF 405169.
Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere: Terenul aflandu-se la marginea localitatii circulatile rutiere nu sunt dezvoltate, in partea de nord drumul cu latime de 16 m este un drum pietruit care trebuie asfaltat, in partea de vest si est zona studiată este caracterizată de existența terenurilor care au până în prezent caracter arabil, trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere. In PUG aprobat al localitatii Iohanisfeld drumul DN59B este propus a fi largit si modernizat in profil de 26 m.

b) **Alimentarea cu apă și canalizare.** În apropierea zonei studiate există proiectate rețele de alimentare cu apă, reteaua de canalizare este in stadiul de proiectare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. În interiorul zonei studiate există canale de desecare, după cum urmează: canalul Hcn cu CF 403548 in partea de est al terenului acest canal facand parte din profilul drumului DN59B propus pentru modernizare.

c) **Alimentarea cu gaze naturale.** Nu exista retea de gaze naturale in localitatea Iohanisfeld.

d) **Alimentarea cu energie electrică**. Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețele; pentru eventuale rețele învecinate se va solicita avize de la S.C. E DISTRIBUȚIE BANAT S.A

. S-a constatat că pe terenul studiat se află lini electrice aeriene LEA 20 kV, motiv pentru care s-au instituit zona de protectie la realizarea obiectivului.

e) **Telefonizare**- în zona nu exista cabluri de telefonizare

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată, în momentul de față, este cuprinsă în circuitul agricol. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse şi a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural şi a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

Funcțiunile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Canalele de desecare aflate pe amplasament vor fi menținute, fără devierea traseului și se va reglementa accesibilitatea acestuia în vederea întreținerii

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

a) **Relatia cadru natural –cadru construit**

Se va avea in vedere mentinerea vegetatiei de a lungul canalului de desecare din zona iar parcela de spatiu verde fi amenajata corespunzator cu arbori si arbusti .

Se va asigura o corelare optima intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu există riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

d) **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie** -nu e cazul.

e) **Evidentierea potentialului balnear si turistic**- Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.

Prezenta documentație ,,PUZ DEZVOLATRE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI SI SERVICII PUBLICE,, s-a întocmit la cererea Primariei Comunei OTELEC, care deține terenurile ce fac obiectul investiției în baza CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170 si 405171.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 25 din 22.10.2025 eliberat de Primăria Comunei OTELEC, pentru terenul intravilan cu suprafața însumată de în suprafată totală de 98 000 mp.

Solicitarile autoritatilor publice locale sunt dezvoltarea zonei prin modernizarea drumurilor existente prin care se face accesul la teren si propunerea altor drumuri care sa permita dezvoltarea intregului cvartal , precum si amenajarea cailor de circulatie, echiparea zonei cu instalatii ediitare si amenajarea spatiului verde .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiu s-a urmărit încadrarea investiției în zonă având în vedere elementele existente, cele impuse, cât şi legislația în vigoare.

Zonificarea funcțională are în vedere incadrarea în teritoriu și prevederile PUG – OTELEC-IOHANISFELD aprobat prin HCL nr. 54/30.09.2021 funcțiunea propusă fiind cea destinată locuirii individuale și cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice si institutii publice.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. IOHNISFELD aprobat

Conform PUG propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra unei bune zonificări funcționale tinând cont de disfuncționalitățile existente, fiind în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă și a legislației în vigoare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în circuitul agricol având folosința de pasune in intravilan. Terenul este relativ plan şi orizontal. Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare. Va fi prevăzut un spațiu verde în proporție de 7% din suprafața totală a terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul prin drumul cu CF 405559 propus spre largire si modernizare, si in partea de sud prin DN59B prin modernizarea intersectiei. Pentru deservirea locală a parcelelor s-au mai prevăzut strazi de deservire locală, cu un prospect stradal de 12,00, 13.00 si 16.00 m– având circulaţie în ambele sensuri.

S-a impus alinirea construcţiilor la minim 6,00 m, în interiorul parcelei, faţă de aliniamentul stradal, zonă tampon destinată spaţiului verde şi plantaţiilor.

Drumurile locale s-au prevazut în concordanţă cu specificul terenului, folosind pantele naturale ale terenului şi evitand ulterioare lucrări de nivelare.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spaţii verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare şi spaţii de parcare .

In cadrul PUZ sunt prezentete profilele transversale pentru fiecare caz în parte, urmând ca la fazele următoare de proiectare să se specifice toate detaliile privind realizarea străzilor de cvartal.

Accesul în zona studiată se va realiza din drumul național DN 59B, după cum urmează:

 din intravilanul localității Iohanisfeld, la km 29+231 al drumului DN 59B, pe partea dreaptă, cu ajutorul intersecției modernizate cu strada Teiului, stradă de interes local, amenajată ca stradă cu Profil transversal TIP 5 de 16,00 m. Această intersecție va permite atât relația de dreapta cât și de stânga, pe ambele direcții de deplasare, iar racordul de intrare și de ieșire dintre strada modernizată și drumul național se va realiza cu raze de racord de 12,00 m;

 din extravilanul localității, la km 29+920 al drumului DN 59B, pe partea dreaptă, cu ajutorul intersecției clasice în T cu drumul colector propus prin PUZ. Intersecția nou amenajată va permite atât relația de dreapta cât și de stânga, pe ambele direcții de deplasare. Pentru asigurarea elementelor geometrice conform AND 600-2010 și a siguranței circulației rutiere în exploatare, pe sectorul cuprins între km 29+838 și km 30+060 se propun casete de lărgire, în perspectivă față de drumul național DN 59B, pentru amenajarea benzii suplimentare de viraj la stânga și a penelor de intrare/ieșire pentru virajul la dreapta. Amenajarea intersecției se va realiza fără a afecta lucrările de consolidare a drumului național DN 59B și fără a afecta intersecțiile existente cu drumul județean DJ 693B de la km 29+793 și drumul de exploatare de la km 29+820.

Circulaţia pietonală

Circulaţia pietonală în incintă se va realiza pe trotuare de minim 1,0 m lăţime.

Sistematizarea pe verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este destul de redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii şi colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

Evacuarea din zonă a apelor meteorice se realizează prin rigolele stradale, fiind conduse spre bazinul de retenţie care va fi prevăzut prin proiect.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propun zonificarea parcelelor si eliminarea disfuncționalităților.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea şi modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată;
- accese pietonale;
- rețele de preluare ape pluviale, bazin de retenție;
- gospodării de asigurare a apei pentru incendii, hidranți;
- rețele electrice, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV; În urma parcelarii ai rezultat

un nr de 64 loturi :

LOCUINȚE (MAX 2 AP)	
LOT 01	735.50 mp
LOT 02	740.00 mp
LOT 03	760.00 mp
LOT 04	800.00 mp
LOT 05	803.76 mp
LOT 06	833.56 mp
LOT 07	832.00 mp
LOT 08	756.72 mp
LOT 09	1135.73 mp
LOT 10	760.00 mp
LOT 11	740.00 mp
LOT 12	732.00 mp
LOT 13	712.00 mp
LOT 14	720.00 mp
LOT 15	812.00 mp
LOT 16	788.00 mp
LOT 17-18	800.00 mp
LOT 19	629.89 mp
LOT 20	770.64 mp
LOT 21	819.48 mp
LOT 22	785.45 mp
LOT 23-26	800.00 mp
LOT 27	720.00 mp
LOT 28-29	712.00 mp
LOT 30	720.00 mp
LOT 31-33	760.00 mp
LOT 34	720.00 mp
LOT 35	822.49 mp
LOT 36	811.48 mp
LOT 37	777.79 mp
LOT 38	730.45 mp
LOT 39	720.00 mp
LOT 40-42	760.00 mp
LOT 43	720.00 mp
LOT 44	712.00 mp
LOT 45	802.00 mp
LOT 46	779.68 mp
LOT 47-49	804.62 mp
LOT 50	827.35 mp

LOT 51	801.24 mp
LOT 52	744.59 mp
LOT 53-55	804.63 mp
LOT 56	810.00 mp
LOT 57	764.50 mp
CIRCULATII	
LOT 64	3250.98 mp
SPATII VERZI	
LOT 61	1890.28 mp
LOT 62	5146.24 mp
DOTĂRI, SERVICII PUBLICE SI INSTITUTII	
LOT 58	4892.39 mp
LOT 59	7105.76 mp
LOT 60	3585.18 mp

Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea a platformelor drumurilor/parcărilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii şi colectării apelor pluviale la rigolele stradale şi mai departe la emisar.

Ca urmare a parcelării, au rezultat mai multe loturi cu functiuni diferite , si anume :

-parcele pentru locuințe cu funcțiuni complementare ,cu maxim două apartamente/parcela,

-parcele pentru dotari publice si administratie, scoala, gradinita sau alte activitati conexe cu acesta.

-parcele pentru zona verde,

-asigurarea acceselor, dezvoltarea drumurilor propuse si continuitatea drumurilor existente.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS	%
SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	**98 000**	**98 000**	100,00
Li- LOCUINȚE (MAXIM DOUĂ APARTAMENTE/FAMILII/PARCELA)	=====	44 262	45.16
Cc- CIRCULATII RUTIERE (STRAZI, ACCESE , SPATII VERZI DE ALINIAMENT)	=====	30 571.3	31.20
Is- SERVICII , DOTĂRI PUBLICE ȘI INSTITUTII PUBLICE	=====	10 690.9	10.91
Ds - DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE	=====	4 916.73	5.02
Ve- SPATII VERZI	=====	7 036.83	7.18
Te- zona tehnico-edilitara	=====	522.24	0.53

ZONA de locuire cuprinde loturile **01 -57** ce funcționează ca subzone ale aceleași funcțiuni. Funcţiunea propusă este cea de locuire cu maxim două apartamente/parcela.
Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 30%, CUT max=0.9, regimul maxim de înălțime propus fiind de P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 8 m si 10.5 la coama.
Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanţa dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
Amplasarea constructiilor pe oricare dintre loturile zonei studiate se va face la o retragere de minim
6.00 m fata de frontul stradal si pentru parcele care se afla in zona de protectie DN restragerea fata de frontul stradal va fi de 6.00, 8.00 si de 10.00 m
Clădirile pentru locuinţe se vor putea amplasa la minimum 10,00 m faţă de limita posterioară a lotului. Clădirile se pot amplasa izolat sau cuplat. Construcțiile izolate regim P, P+M se vor amplasa la minimum 3 m fata de limitele laterale iar pentru constructile P+1E și pentru P+1E+M. retragerea fata de limita laterala va fi de minim ½ din Hmax cornișa.
Clădirile amplasate cuplat vor forma calcan pe una dintre laturi și se vor retrage la minimum 3 m față de cealaltă limită dar nu mai putin de H/2 din inaltimea la cornisă si minimum 10 m fata de limita posteriora a terenului. Zona de locuinte va respecta prevederea legii 119/2014 art.17.

ZONA DE DOTARI, SERVICII PUBLICE si INSTITUTII PUBLICE cuprinde loturile 58,59,60
Functiunea propusa este cea de dotari publice, servicii si institutii publice
Se prevede un procent maxim de ocupare al terenului (POT) de 50% si un (CUT) maxim de 2.0.
Retragerea fata de aliniament va fi de 10.00 m si de 10.00 si 15.00 m fata de limita posterioara a terenului.
Regimul de inaltime va fi maxim S/D+P+2E sau P+2E+M/Er. Hmax.15.0 m.

ZONA spații verzi amenajate cuprinde loturile 61, 62.
Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu. In zona verde va fi prevazuta o zona unde va fi amenajat un loc de joaca.

ZONA Te - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - parcela 63.
Cuprinde zona destinata echiparii tehnico-edilitare.

SUBZONA Cc - CAI DE CIRCULATIE - parcela 64.
Cuprinde zona circulatiile.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

ANEXĂ se regăseste :STUDIU ECHIPAREA TEHNICO EDILITATA SI BREVIARUL DE CALCUL .

Prin tema data, se solicită realizarea unui plan urbanistic zonal pentru dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, teren identificat prin CF nr. 405170, si 405171 în suprafată totală de 98 000 mp .

Terenul este proprietatea privată a Comunei OTELEC

Beneficiariul solicită prin prezenta documentaţie realizarea condiţiilor necesare pentru racordarea obiectivelor propuse la reţelele edilitare existente.

Alimentarea cu apă (consum menajer și asigurare apă pentru incendiu)

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer, dotări publice și intervenție la incendiu se va realiza prin extinderea rețelei publice de apă a localității Iohanisfeld. Se propune extinderea rețelei existente pe direcția DN59B până în dreptul amplasamentului, cu conductă din PE-HD, echipată cu hidranți supraterani DN80.

Alimentarea parcelelor propuse se va realiza de la rețeaua extinsă, prin rețea de distribuție pe străzile propuse în zona studiată, executată din conducte PE-HD, L = 1590 m, prevăzută cu hidranți exteriori. Pentru faza P.U.Z. se adoptă diametre de principiu De110 mm pentru rețeaua interioară și De110 mm pentru tronsonul principal, diametrele urmând a fi confirmate prin avizul operatorului și verificarea hidraulică de la faza PTh.

Necesarul și cerința de apă s-au determinat pentru 264 persoane aferente zonei rezidențiale și 55 persoane echivalente aferente zonei de dotări/servicii publice, în baza SR 1343-1:2006 și a ipotezelor de calcul precizate în breviar. Rezultă următoarele debite de principiu:

Categorie debit	Necesar de apă N	Cerință de apă C = kp x ks x N
Debit zilnic mediu	47,77 mc/zi	58,23 mc/zi
Debit zilnic maxim	62,10 mc/zi	75,70 mc/zi
Debit orar maxim	7,25 mc/h = 2,013 l/s	8,83mc/h = 2,453 l/s

Pentru intervenția la incendiu se consideră, la faza P.U.Z., un incendiu exterior simultan, cu debit minim Qie = 5 l/s și durată teoretică de funcționare Te = 3 ore, rezultând volumul de referință Vi = 3,6 x 1 x 5 x 3 = 54 mc. Hidranții exteriori DN80 se vor amplasa adiacent căilor de circulație, în poziții accesibile autospecialelor de intervenție, astfel încât fiecare punct al construcțiilor propuse să fie acoperit în raza de acțiune de maximum 120 m. Numărul final și poziția hidranților se vor definitiva la faza PTh, corelat cu scenariul de securitate la incendiu al clădirilor propuse.

Indicatori fizici - alimentare cu apă

Lucrare propusă	Material / caracteristici	Lungime / cantitate
Extindere rețea apă pe direcția DN59B	PE-HD, PN10/PN16, De110 mm - de principiu	L = 10 m
Rețea distribuție apă pe străzile propuse	PE-HD, PN10/PN16, De110 mm - de principiu	L = 1590 m

Branșamente apă	Cămin apometru pentru fiecare lot construibil	conform parcelar
Hidranți exteriori	Hidranți supraterani DN80	minim 5 buc., final conform PTh și aviz operator

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră se va realiza în sistem separativ și va prelua strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare ale clădirilor propuse. Apele uzate menajere se vor descărca în sistemul centralizat de canalizare al localității Iohanisfeld, aflat în stadiu de proiectare, soluția de racordare urmând a fi definitivată în funcție de profilul colectorului receptor și de condițiile operatorului. Conform HG 714 din 26.05.2022 si totodata avand in vedere ca localitatea are aprox.2000 de locuitori, până la punerea în funcțiune a sistemului centralizat, se vor putea autoriza branșamente individuale la rețeaua de alimentare cu apă, condiționat de realizarea, pentru fiecare imobil, a unui sistem individual de colectare a apelor uzate menajere de tip bazin etanș vidanjabil, golit periodic prin vidanjare pe bază de contract cu un operator autorizat, cu descărcarea apelor uzate la o stație de epurare în funcțiune.
Canalizarea menajeră a fost dimensionată la faza P.U.Z. pentru un grad de restituție de 100%, conform SR 1846-1:2006:

Debit apă uzată menajeră	Valoare calculată
Quz zi med = C zi med	58,23 mc/zi = 0,674 l/s
Quz zi max = C zi max	75,70 mc/zi = 0,876 l/s
Quz orar max = C orar max	8,83 mc/h = 2,453 l/s

Rețeaua stradală de canalizare menajeră propusă în zona P.U.Z. se va executa din tuburi PVC-KG SN8, în lungime de aproximativ L = 1622 m, amplasate pe străzile nou propuse. Pentru faza P.U.Z. se adoptă diametrul de principiu DN250 mm, urmând ca pantele, cotele de radier, gradul de umplere și vitezele de autocurățire să fie verificate la faza PTh, conform NP 133-2022.
La fiecare lot construibil se va prevedea racord de canalizare menajeră și cămin de racord. Pe canalizarea stradală se vor amplasa cămine de vizitare la schimbări de direcție, intersecții, racorduri și pe aliniamente, la distanțe care nu vor depăși 60 m, conform NP 133-2022.

Indicatori fizici - canalizare menajeră

Lucrare propusă	Material / caracteristici	Lungime / cantitate
Rețea canalizare menajeră	PVC-KG SN8, DN250 mm - de	L = 1622 m
gravitațională	principiu	
Cămine vizitare	Cămine carosabile/pietonale, capace conform SR EN 124	distanță maximă 60 m
Racorduri canalizare	Cămin de racord pentru fiecare lot construibil	conform parcelar
Descărcare	În sistemul centralizat de canalizare al localității Iohanisfeld	soluție finală prin aviz operator

Canalizarea apelor meteorice

Apele de ploaie de pe drumurile, parcările și suprafețele publice impermeabile vor fi colectate separat printr-o rețea de canalizare pluvială realizată din rigole carosabile acoperite, L ≈ 2844 m. Apele colectate vor fi trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție amplasat în zona verde.

Apa pluvială preepurată și regularizată din bazinul de retenție va fi evacuată controlat, prin pompare și gură de descărcare prevăzută cu vană de închidere, către canalul de desecare HCn 2372 / canalul de desecare din vecinătatea DN59B. Taluzul și radierul canalului receptor se vor proteja local la punctul de descărcare, conform avizului ANIF și detaliilor PTh.

Apele meteorice de pe acoperișuri și din curțile loturilor se vor gestiona prioritar pe parcele, prin retenție, infiltrare sau utilizare la udarea spațiilor verzi, astfel încât rețeaua pluvială publică să preia în principal apele de pe circulațiile carosabile, trotuare și parcări.

Parametru calcul pluvial	Valoare adoptată
Timp concentrare superficială tcs	11,7 min; zonă de șes, pantă medie < 1%
Lungime tronson de calcul Lt	800 m; de la punctul cel mai îndepărtat până la secțiunea/gura de vărsare
Viteză apreciată de curgere va	60 m/min
Durata ploii de calcul tc	25 min; valoare minima pentru zonă de șes 15 min
Suprafață drumuri/circulații	S1 = 2,25 ha
Suprafață spații verzi	S2 = 1,50 ha
Coeficienți de scurgere	Φ1 = 0,85 pentru asfalt/beton; Φ2 = 0,05 pentru spații verzi / pante mici
Coeficient de reducere m	0,8 pentru durata ploii < 40 min
Intensitatea ploii de calcul i	164,4 l/s.ha; SR 9470:2025, zona V, F = 1:5, D = 25 min
Debit pluvial de calcul Qpl	262,14 l/s
Debit admis în timpul ploii qmax	0 l/s
Volum bazin de retenție	Vbr = 688,13 mc; se adoptă Vbr = 700 mc

Indicatori fizici - canalizare pluvială

Lucrare propusă	Material / caracteristici	Lungime / cantitate
Rețea canalizare pluvială	Rigola beton acoperita si conducte colectoare	L ≈ 2760 m
Separator-decantor nămol și hidrocarburi	Qn adoptat = 150 l/s, cu decantor de nămol	1 buc.
Bazin de retenție ape pluviale	Beton armat / fibră de sticlă / sistem	V calculat = 688,13 mc; V

	modular agrementat	adoptat = 700 mc
Conductă refulare / descărcare controlată	PE-HD, cu vană de închidere și gură de descărcare	L ≈ 20 m, final conform PTh
Protecție canal receptor	Pereu/piatră/beton local, amonte și aval de descărcare	conform aviz ANIF

Amenajări ale canalelor ANIF afectate de lucrările propuse:

Prin amenajarea intersecției de la km 29+920 dreapta a drumului național DN 59B cu drumul colector propus, se vor afecta canalele ANIF CS11 și CS8, fiind necesare lucrări de subtraversare pentru asigurarea continuității acestora, după cum urmează:
Canalul ANIF CS 11 se va intuba pe o lungime de circa 100 m pe zona intersecției propuse, cu ajutorul unor podețe din elemente prefabricate din beton armat tip P / tip C / tip D, dimensionate hydraulic astfel încă să se asigure continuitatea și scurgerea debitului colectat. Chesonul rezultat va fi prevăzut cu cămine de vizitare la o distanță de maximum 50 m, pentru a facilita accesul personalului responsabil pentru verificările și mentenanța periodică;
Canalul ANIF CS 8 se va intuba pe o lungime de circa 110 m pe zona intersecției propuse, cu ajutorul unor podețe din elemente prefabricate din beton armat tip P / tip C / tip D, dimensionate hydraulic astfel încă să se asigure continuitatea și scurgerea debitului colectat. Chesonul rezultat va fi prevăzut cu cămine de vizitare la o distanță de maximum 50 m, pentru a facilita accesul personalului responsabil pentru verificările și mentenanța periodică;
Secțiunea hidraulică, tipul și geometria elementelor prefabricate se vor definitiva la faza DTAC, în baza elementelor și datelor hidrologice ale canalelor existente și calculelor hidraulice de specialitate, urmând a fi prezentate și supuse reavizării în cadrul ANIF Timiș..

- **Alimentare cu caldura**

  Asigurarea cu căldură se va face în sistem de încalzire proprie, respectiv central pe peleti, lemne, curent sau pompe de caldura.

- **Alimentare cu gaze naturale**

  In localitate nu există reţele de gaze naturale. In viitor, în masura în care acestea vor fi introduse, se vor obţine avizele necesare racordării la acestea.

- **Iluminat**

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice.
Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Acestea vor fi echipate cu surse LED.
Alimentarea iluminatului stradal se va realiza din postul de transformare, unde se va monta o plecare în acest scop.
Se recomandă ca toate rețelele stradale de alimentare cu energie electrică să se realizeze subteran.

- **Gestiunea deșeurilor**

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi.

Se va organiza o colectare selectivă a deşeurilor urmând ca deşeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate asigurate de către SC. RETIM . Platformele de gunoi vor fi amplasate la min.10m fata de ferestrele camerelor de locuit, sau vor fi in zone de depozitare inchise.

- **Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarile vor fi amplasate la 5m distanta fata de ferestrele camerelor de locuit.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Lotul va conține obligatoriu locuri de parcare necesare în funcție de utilizarea funcțională a tereneului. Staționarea vehicolelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfăşurare a circulației.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuiază caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcţii şi neamenajat.

Diminuarea surselor de poluare

In zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare şi nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcţiunile propuse, în funcţie de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitările investitorilor şi posibilităţile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanşarea unor activităţi etapizate de construcţie. Astfel, este previzibil că lucrările de construcţii ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului şi subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Riscuri de inundaţii.

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 pe parcela nr. 63).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat in canalul de desecare aflat la sudul zonei studiate - HCn 2372, prin intermediul unei conducte de refulare, L= 100 m. evacuarea apei in HCn de alungul DND9B se va face printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Epurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat prin legarea la canalizarea localitati IOHANISFELD care se afla in stadiul de proiectare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Iohanisfeld, care se afla in stadiul de proiectare.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC–KG, L = 270 m si se va amplasa pe strazile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Canalizarea stradalã din PUZ funcţionează în sistem gravitaţional. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va şti profilul acestuia.

Pe canalizarea stradalã se montează cămine de vizitare, distanţa dintre acestea nu va depăşi 60 m.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Funcţionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre şi acvatice constituite în zonă.

Intervenţiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcţii, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetaţie, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuşti şi arbori.

Se vor poziţiona spaţii verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum şi plantaţii.

Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Parcelele de locuinte propuse vor avea minimum 20% zona verde, intrucat P.O.T. maxim este 30%. De asemenea pe marginea drumurilor se amplaseaza spatii verzi cu plantatii de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Zona analizata se suprapune cu situl arheologic Johanisfeld 1.

Refacerea peisagistică

Orice proiect de construire atrage după sine obligaţia de a trata cel puţin 20% din suprafaţa terenului ca spaţii verzi.

Spaţiile verzi şi plantate sunt constituite, în accepţia prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelei, ca plantaţii de arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului.

Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore

Reţeaua de drumuri existenta se va mentine pe amplasamentul studiat, pe traseele drumurilor de exploatare existente, pentru a facilita accesul auto şi pietonal în zonă şi a realiza legăturile cu circulatiile majore, iar drumurile se vor moderniza si se vor lati in conformitate cu prescriptiile din P.U.G..

Protecţia calităţii apelor

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

Protecţia aerului

Din procesul tehnologic de incalzire nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanţi in cantitati care sa puna in pericol calitatea aerului.

Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în idea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcţiilor, precum şi a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale şi elemente de construcţii cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silenţiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiţii optime de locuit pentru beneficiari.

Materialele şi elementele de construcţie prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultind zgomote în limitele admisibile.

Protecţia împotriva radiaţiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiaţii în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiaţiilor.

Protecţia solului şi subsolului

Nu este necesara

Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Funcţionarea lucrărilor propuse a se executa, asigura protecţia ecosistemelor terestre, prin masurile care vor fi luate de protejare a mediului.

Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

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 de sistematizare a terenului.
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 " Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică ".
De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât şi cele de canalizare sunt destinate folosinţei umane, nu rezultă nici un fel de substanţe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Depozitarea controlată a deşeurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract şi transportate la deponeul Ghizela.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI.

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

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ intravilan al comunei Iohanisfeld, pe parcelele cu număr **CF nr. CF nr. 405170, si 405171, nr. cad. 405170, si 405171** în suprafată totală de 98 000 mp .

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă şi pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră şi rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie şi de caTV.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusive pe cele care se integrează sau derive din ele,

In organizarea amplasamentului s-a ţinut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) Iohanisfeld pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a comunei, oferindu-i funcţiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementărilor şi restricţiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanţei nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată şi aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale şi amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute

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

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu constructii, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 30 %.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Lucrările de alimentare cu apă potabilă şi canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

- **aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 ,

hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente şi au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului precum si in vecinatatea acestuia .
Ordinul 462/1993, abrogat parţial de HG 128/2002 şi modificat de Ordinul 592/2002 si de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara".
Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin

- Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.
Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:
Surse specifice perioadei de executie :

♦ deseuri depozitate necontrolat
In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

♦ depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere.
In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :
-Realizarea de spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere
-Lucrări de întreţinere a solului în zonele verzi, cu plantaţii de arbori.
Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursă semnificativă de poluare.

- **zgomotul şi vibraţiile**

După implementare, proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populatia, proiectul nefiind intr-o zona suprapopulata, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acţiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

- **radiaţiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiaţii, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiaţiilor.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z. Managementul deşeurilor

In incinta amplasamentului se identifica urmatoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activitatii desfasurate:

- Deseuri vegetale
- Deşeuri menajere şi asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca ingrasamant biologic pentru culturile proprii. Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deşeuri. Nu exista efecte ireversibile.
Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum şi ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât şi cele de canalizare sunt destinate folosinţei umane, nu rezultă nici un fel de substanţe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.
Din desfasurarea activitatii propuse nu rezulta consumuri de substante toxice si periculoase.

- **Protecţia calităţii apelor**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

- **Protecţia calităţii aerului**

Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011privind calitatea aerului inconjurator.

- **Protectia solului**

Din punct de vedere al deseurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 şi în general legislaţia în vigoare privind

deşeurile, precum şi a legislaţia aplicabilă deşeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se înfiltra în sol substanţe organice poluante.

Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) *probabilitatea, durata , frecventa si reversibilitatea efectelor* - nu este cazul.
b) *natura cumulative a efectelor* – nu este cazul.
c) *natura transfrontaliera a efectelor* – nu este cazul.
d) *riscul pentru sanatatea umana*

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 de alimentare cu apă şi canalizare.

Lucrările proiectate nu influenţează negativ aşezările umane, ci sunt aşteptate cu interes de populaţie. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea si spatialitatea efectelor* - nu este cazul
f) *valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil*

- *a fi afectat de* : Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III- zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea

amplasamentului. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificările şi completările ulterioare.

- Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depasesc valorile limita. Folosirea terenului in mod intensiv

Tererenul va fi ocupat în proporţie de P.O.T. propus = max. 30% pentru zona de locuire si maxim 50% pentru zona de dotari, servicii si institutii publice, respectand reglementările în vigoare în ceea ce priveşte coeficientul de ocupare a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.

Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum şi modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat Comuna Otelec.

Terenurile destinate circulațiilor și celorlalte obiective de utilitate publică vor fi dezmembrate și trecute din domeniul privat al Comunei Otelec în domeniul public al acesteia, conform planșei

U04 și hotărârii consiliului local.

3.9. CATEGORII DE COSTURIN CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI ŞI CATEGORI DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE .

Din partea dezvoltatorului de PUZ ,se vor asigura financiar următoarele categorii de costuri:

-dezmembrarea parcelelor conform PUZ,

-intabularea parcelelor ,

-renuntarea la dreptul de proprietate asupra terenului de drum si zona verde ,

-lucrari tehnico edilitare:extinderea retelelor de apa si canal, gaz, canalizare pluvială, retea eléctrica , asfaltare drumm parte carosabila , asfaltare trotuar.

4.0. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

4.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

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 comunei Iohanisfeld.

4.2. CONSECINȚELE ECONOMIC-SOCIALE

Prin PUZ se propune:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- valorificarea terenurilor prin extinderea zonei de locuire
- accesibilizarea zonei și echiparea cu utilități edilitare

5. PROPUNERI DE INFORMARE A PUBLICULUI.

Informarea publicului se va realiza în continuare prin anunţurile în presa locală din cadrul procedurilor de obţinere a avizului de mediu și prin afișare la faţa locului a unor panouri de informare și la Primaria Comunei conform Ordinului 2701/2010, cu atualizarile ulterioare.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism şi amenajării teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări şi restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

PUG – OTELEC-IOHANISFELD aprobat prin HCL nr. 54/30.09.2021

asigurarea amplasamentelor şi amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;

consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacități de deservire și dotare propuse în intravilan.

Terenul ce urmează a fi introdus în intravilanul extins prin prezentul proiect, având categoria de folosință agricolă este supus INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE,
ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

Întocmit
arh. Sonela DIU

Specialist RUR
arh. Loredana PESCARU