



FOAIE DE CAPAT

Titlul lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare
Amplasament	jud.Timis, Comuna Giroc, extravilan nr.cad. 407604, 407241
Beneficiari	CUPCEA MARIA CUPCEA TODOR
Proiectant general	TECTONICS House S.R.L.
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
Nr.proiect	533
Suprafata de teren studziata in PUZ (mp)	3100
Data elaborarii	03.2024

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare**
Beneficiari/prorietari: **CUPCEA MARIA**
CUPCEA TODOR
Proiectant: **TECTONICS House S.R.L.**

1.2. SURSE DOCUMENTARE

PUG Giroc, documentare la Primaria Comunei Giroc si la Consiliul Judetean Timis, PUZ-uri aprobate in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se afla in partea estica a localitatii Giroc in extravilan.

Terenul cu suprafata de 3100 mp, are un pronuntat caracter rural, dar folosinta sa se va modifica in viitor, urmand a fi ocupat succesiv, cu functiuni de tip urban.

2.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Nr. Crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF
1.	CUPCEA TODOR	407604	407604	1900 mp
2.	CUPCEA MARIA	407241	407241	1200 mp

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în documentatia de fata este accesibila de pe drumul de pamant partial pietruit DE 195/2 accesibil de pe strada Gloria, strada cuprins in intravilanul localitatii Giroc jud.Timis.

Solutia propusa pentru rezolvarea circulatiilor în zona tine cont de concluziile documentatiilor de urbanism aprobate in vecinatate dar si de trama majora existenta, propusa in PUZ-uri aprobate (viitor Bdul Sudului).

Vecinatati :

est : proprietate privata, teren arabil extravilan nr.cad.407618
sud : drum de exploatare DE 195/2
nord : HCN 193/1
vest : HCN 193/1

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

2.5. CIRCULATIA RUTIERA SI FERVIARA

Terenul studiat se invecineaza in partea vestica cu DE 195/2–drum de pamant pietruit partial, asfalt in legatura cu strada Gloria asfaltata.

Terenul studiat nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de constructii.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Zona in curs de echipare cu utilitati.

2.8. DISFUNCTIONALITATI

Inexistenta drumurilor amenajate, a utilitatilor edilitare pe teren si a reglementarilor urbanistice.

Inexistenta spatiilor verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

La baza intocmirii acestui plan stau prevederile planului urbanistic general si planurilor de amenajare a teritoriului elaborate in zona si documentatiile aprobate privind traseele majore de circulatie.

Propunerile din PUZ propus vizeaza:

-realizarea unei zone preponderent rezidentiale locuinte colective si servicii si dotari complementare locuirii.
-asigurarea amplasamentelor pentru locuinte si functiuni complementare acestora, dupa scoaterea din circuitul agricol a terenurilor.

- valorificarea drumurilor prin pastrarea si dezvoltarea traseelor initiale si preluarea traseelor din studiu PUZ invecinat;

- stabilirea zonei edificabile pentru constructii si a modului de aliniere

- asigurarea infrastructurii necesare ridicarii calitatii vietii (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie;

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona studiata (3100 mp) va primi urmatoarele functiuni:

- se propune dezvoltarea **zone preponderent rezidentiale cu locuire colectiva si servicii**,

Locuirea va avea caracter colectiv cu servicii amplasate de regula la parter, cu regim de inaltime maxim **S+P+2E+Er/M**, iar functiunile complementare locuirii sunt considerate cele legate de comert, unitati de prestari servicii, alimentatie publica, medicale, de invatamant, pentru culte, cultura, sportive, etc.

Numarul de unitati locative/parcela va fi conditionat de asigurarea unui nr. de min.1,5 locuri de parcare in incinta / unitate locativa, cu respectarea legii locuintei nr. 114/1996.

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim	POT	CUT
			maxim de inaltime	max. (%)	max.
1	1024	Drum			
2	1864	Locuinte colective si servicii	S+P+2E+Er/M	40	1.6
3	203	Zona spatii verzi			
	3100				

Se propune un numar total de 3 parcele.

BILANT TERITORIAL

Funciunea	BILANT TERITORIAL				INDICATORI URBANISTICI				
	Existent		Propus		Regim max. de inaltime	Regim min. de inaltime	POT max.	CUT max.	Hmax. la cornisa
	mp	%	mp	%			%		m
Teren arabil	3100	100	0	0					
Zona predominant rezidentiala (locuinte colective si servicii/dotari)	0	0	1864	60.13	S+P+2E+Er/M	P+1E	40	1.6	13
Circulatii rutiere (inclusiv spatii verzi de aliniament)	0	0	1033	33.32					
Spatii verzi	0	0	203	6.55					
Suprafata totala a zonei studiate	3100	100	3100	100					

ZONA PREPONDERENT REZIDENTIALA de locuire colectiva si servicii

Pentru **Zona de locuire colectiva si servicii complementare locuirii** se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de **40 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim **1.6**

Regimul de inaltime al cladirilor de locuinte colective va fi **S+P+2E+ Er/M**

Inaltimea maxima la cornisa : 13 m

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe proprietate (min.1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, respectiv conform legislatiei pentru spatiile de servicii).

Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv "amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna".

Conform reglementarilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidential se impune rezervarea unui procent de min.de 5% din totalul suprafetelor pentru **spatii verzi**.

In zona verde din incinta se vor amenajara locuri de joaca pentru copii in conformitate cu OMS 119/2014, cap.I, art. 2-4.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Giroc.

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Zona se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente sau in curs de executie.

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta a localitatii Giroc.

Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la reseaua existenta a localitatii Giroc.

Imobilele vor fi racordate la reseaua electrica a localitatii Giroc.

Deseurile rezultate din activitatea spatiilor si din curatenia incaperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate. Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate in interiorul fiecarei parcele, in zone special amenajate din cladire sau pe o platforma aflata la min. 10m de ferestrele locuintelor.

3.3. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Investitorii privati vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea constructiilor in conditiile stabilite prin documentatia de urbanism propusa, racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare, accesele la drumurile publice si lucrari de refacere necesare in urma interventiilor in domeniul public, precum si alte lucrari stabilite de comun acord cu autoritatea publica locala.

Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei si implicit costurile de mentenanta aferente acesteia.

In aceste categorii sunt incluse:

- Costuri pentru intocmirea avizarea si aprobarea PUZ;
- Costuri pentru operatiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ;
- Costuri care implica amenajarea infrastructurii cailor de circulatie auto si pietonale ce devin publice
- Costuri care implica amenajarea spatiilor verzice devin publice;
- Costuri care implica amenajarea acceselor, a cailor de circulatie auto si pietonale din cadrul incintei si costurile care implica mentenanta acestora;
- Costuri care implica amenajarea terenului si autorizarea si construirea obiectivelor prevazute prin tema;
- Costuri care implica proiectarea si executarea bransamentelor si a racordurilor necesare la retelele de utilitati edilitare existente in zona sau extinderea acestora;

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

3.5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

- intocmirea si aprobarea PUZ
- dezmembrarea si intabularea parcelor conform PUZ
- cedarea drumurilor si a suprafetelor destinate spatiilor verzi catre Comuna Giroc
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru retele edilitare preconizate
- extinderea retelelor edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea infrastructurii drumurilor si a aleilor de acces
- realizarea constructiilor propuse, finalizate prin receptii
- intabularea constructiilor

4.CONCLUZII

Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale:

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referinta a Comunei Giroc, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra localitatii, astfel:

- Interventia propusa se incadreaza in specificul zonei, aducand in completare servicii si facilitati accesibile nu doar investitiilor din zona ci si a celor din intregii localitati
- Pe suprafata de 3100 mp se vor construi, etapizat, un imobil cu functiunea de locuinte colective cu parter comercial, servicii si dotari necesare functionarii .
- Acesta investitie va completa si va omogeniza fondul construit din zona, in acord cu tendintele de dezvoltare a acesteia, la un regim de inaltime mai mic decat cel prevazut pentru viitoarele institutii publice din vecinatate, sporind atractivitatea zonei si atragand totodata in viitor alti investitori din domenii conexe.

- Investitia va aduce un aport important la cresterea si dezvoltarea obiectivelor de business din zona, de asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenurilor .

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei de locuinte colective si functiuni complementare, a infrastructurii edilitare si strazilor comunei Giroc iar pe suprafata de teren de 3100 mp intravilan, se vor putea construi cladirile propuse in strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că dezvoltare zonei de locuire cu o de parcela pentru locuinte colective si servicii, o parcela pentru drumuri si una pentru spatii verzi, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării comunei.**

Intocmit,
Arh.urb.Carmen NICORICI –CALANCE