

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

"PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Loc constructie :

EXTRAVILAN CHISODA , JUDEȚUL TIMIȘ

CF 418644

Beneficiari :

SC Trainic 1 SRL si Hanes Mariana Daniela

Faza :

FAZA A.O.

Proiectant :

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap 1

Proiectat :

arh. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr :

087/2024



FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari):

SC Trainic 1 SRL si Hanes Mariana Daniela

Elaborator : (Proiectant)

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Arh. Stancu Ispas Ioana

Data elaborării :

SEPTEMBRIE 2024

Topometrie:

Ing. Ghergher Cristian Ioan

Faza de proiectare :

AVIZ DE OPORTUNITATE



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD ⁽³⁾
2. Cerere aviz de oportunitate
3. Dovadă taxa de emitere aviz de oportunitate..... Ștampilă R.U.R.....
4. Certificat de Urbanism nr din
Plan de situație, sc 1:5000
5. Extras de carte funciară nr. Din data de
7. Dovada amplasării pe proprietate a panoului model
8. Studiul de oportunitate ⁽⁴⁾
- Memoriu Tehnic Explicativ.....
- Foaie de gardă
- Borderou general al P.U.Z.
1. Introducere
- o 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- o 1.2 Obiectul lucrării
- o 1.3 Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării
- o 2.1 Evoluția zonei
- o 2.2 Încadrare în localitate
- o 2.3 Elemente ale cadrului natural
- o 2.4 Circulația
- o 2.5 Ocuparea terenurilor
- o 2.6 Echipare edilitară
- o 2.7 Probleme de mediu
- o 2.8 Opțiuni ale populației
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
- o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- o 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- o 3.3 Valorificarea cadrului natural
- o 3.4 Modernizarea circulației
- o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- o 3.7 Protecția mediului
- o 3.8 Obiective de utilitate publică
4. Concluzii, masuri in continuare.....
- Piese Desenate ⁽⁶⁾
- Piese Obligatorii
- o Plan topografic (actualizat) ⁽⁷⁾
- o U01 – Încadrare în localitate/zonă
- o U02 – Studiu de cvartal ⁽⁸⁾
- o U03 – Plan situație existentă ⁽⁹⁾
- o U04 – Reglementări urbanistice propuse
- o U05 – Plan mobilare
- Piese opționale
- o U06 –
- o U07 –



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- o U08 –
- o U09 –
- o U10 –

Semnătura

.....

(numele, prenumele și semnătura)

Observații:

- (1) Se va completa de către proiectant la depunerea documentației împreună cu Anexa 1 – Cerere pentru emiterea Avizului de Oportunitate. Documentația predată este considerată conformă dacă piesele predate respectă numerotarea, ordinea și deunimirile din prezenta fișă.
- (2) Hmax față de cota trotuarului.
- (3) Conținutul CD-ului va fi identic cu documentația fizică predată. Se va respecta numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă. Dimensiunea fișierului poate fi de maxim 32MB fiecare.
- (4) Formatul studiului de oportunitate predat trebuie să respecte numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă.
- (5) Categoriile de costuri se pot realiza și sub formă tabelară cu menținerea tuturor categoriilor de costuri.
- (6) Planșele vor avea cartușul completat cu denumirea stabilită în prezenta anexă. Se va respecta ordinea planșelor conform prezentei anexe.
- (7) Se vor marca accesese, vecinătățile imediate și profilurile stradale existente. Planul topografic trebuie să fie vizat OCPI.
- (8) Studiul de cvartal trebuie realizat la o scară mai extinsă, nu doar la nivelul terenului studiat. Vor fi prezentate funcțiunile, vecinătățile, accesese, disfuncționalitățile zonei și soluțiile propuse spre rezolvarea acestor disfuncționalități.
- (9) Planul cu situația existentă va fi realizat la nivelul terenului studiat și va cuprinde funcțiunile adiacente, vecinătățile și modul de aliniere al acestora, accesese și dotările publice.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PUZ –LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar: SC Trainic 1 SRL si Hanes Mariana Daniela

Amplasament : Comuna Giroc, CF 418644

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Arh. STANCU ISPAS Ioana

Subproiectanti Ing. GHERGHER – CRISTIAN Ioan

Data Elaborarii: SEPTEMBRIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarilor, proprietari ai parceleii nr. Cad CF418644, Giroc. Suprafata totala a terenului studiat este 15 679 mp. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism nr. 762 din 25 09 2024 emis de PRIMARIA COMUNEI GIROC anexat, pentru conformarea unei zone cu locuinte cu posibilitatea de functiuni complementare pe zona studiata. Avand in vedere amplasamentul, documentatia PUZ are ca scop propunerea unei modalitati de interventie in zona studiata, definirea normelelor pentru amplasarea viitoarelor constructii si stabileste reglementarile specific (preliminare) pentru:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulii de utilizare al terenului (POT, CUT, aliniere, regim de inaltime);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice zonale aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Localitatii Giroc si R.L.U. aferent;
- Ridicare topografica pentru zona studiata;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare
- Hotararea nr.87/14.12.2004, pentru aprobarea Reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis.
- Hotararea nr.115/27.11.2008, privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Pana in acest moment zona luata în studiu este compusa dintr-o parcela proprietate privata a beneficiarilor, în extravilan, menționate în C.F. ca arabil extravilan, amplasate la limita Sud-Vestica a intravilanului Giroc, intre drumul DE 624/1 si DE 576. In urma dezvoltarii localitatii, zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

In vecinătatea zonei studiate s-au întocmit până în prezent PUZ-uri aprobate, dezvoltarea construcțiilor de locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice luand amploare datorita apropierii de perimetrul intravilan al comunei Giroc.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata in cadrul PUZ, delimitata conform planselor anexate in partea desenata, este situata in partea de Sud-Vest a comunei Giroc, in extravilanul acesteia.

Zona studiata in PUZ, este delimitata de:

- Nord – CF 418643 – proprietate privata
- Sud – DE 624/1 – drum local de exploatare cu latime de 4 m
- Vest – TOP A577/1/9 CF404181 – proprietate privata
- Est – teren intravilan – PUZ reglementat prin H.C.L. 149

In prezent terenul studiat este folosit ca pasune si este liber de constructii.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Sarcini: Conform tabel

NR. CF	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
418644	Teren in extravilan	15 679	SS Trainic 1 SRL	Nu sunt
			Hanes Mariana Daniela	Nu sunt



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu exista elemente ale cadrului natural in mare varietate. Terenul este in totalitate neamenajat, fara plantatii.

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

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

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

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de "rama" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) prin argile cu concretioni fero-manganoase si piemont.

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie din Campia Banatului.

Caracterizarea climaterica a zonei:

Temperatura aerului:

- temperatura medie anuala a aerului: +10.7° C
- temperatura medie lunara minima: -1.2° C
- temperatura medie lunara maxima: +21.5° C (Iulie, August)
- temperatura minima absoluta: -35.53° C
- temperatura maxima absoluta: -42.5° C

Precipitatii:

- cantitatea medie anuala a precipitatiilor: 600mm – 700mm/ an

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrogeologic se disting categorii de ape subterane:

- apa freatica cantonata si cu circulatia in aluviunile recente din lunca paraielor din zona, la adancimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m si care este in stransa legatura cu volumul precipitatiilor;
- apa subterana freatica cantonata si cu circulatia in stratul argilos de pe terase la adancimi de 10,00...15,00 m;
- apa subterana de adancime medie si mare.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054- 77.

Regimul eolian

Principalele vanturi care bat in judet sunt: Vantul de Vest si Austrul. Vantul de vest este determinat de anticlonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vant caldut si umed care provoaca precipitati abundente in lunile mai si iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatica si se simte in toate anotimpurile. Vara este cald si uscat "Saracila", in vreme ce iarna aduce umezeala si modereaza temperatura.

Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a=0,20$ g, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULATIA

Drumuri existente in zona studiata: DE 576 la Nord, DE 624/1 la Sud, Str Putna si Str Prutului.

Accesibilitatea parcelelor propuse este asigurata de trama stradala existenta in zona, domeniu public.

Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu , cât și a prevederilor P.U.G., urmează să se realizeze drumuri de acces corespunzătoare, care vor întregi trama stradală a localității:

- la Sud DE 624/14 – se propune profil stradal de 12 m;
- o retea intermediara de strazi publice cu profil de 12 m (str. Putna, Str Prutului).

Prin actuala documentatie PUZ se vor asigura suprafetele de teren necesare dezvoltarii retelei de drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată are suprafața totală de 15 679 mp si este teren liber de constructii, arabil extravilan.

- Zona nu dispune de spații verzi amenajate.
- Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

In zonele invecinate au inceput sa se realizeze investitii in domeniul constructiei de locuinte de catre persoane private si de catre stat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Pe amplasament nu exista in momentul de fata utilitati ce pot fi folosite ca atare.



In zona se pot extinde retelele urbane de utilitati (apa - canal, energie electrica, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale localitatii Giroc.

Extinderea retelelor urbane este prevazuta si de P.U.Z.-urile invecinate, aflate in studiu si aprobate.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in principal agricola.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de locuire si functiuni complementare, este in continua crestere.

Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale in zona studiata sau in vecinatati.

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

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul din zona studiata este proprietate privata, iar proprietarii de teren din zona fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate locuintelor sau serviciilor, comerului.

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spatiala promovata de catre Consiliul Judetean Timis, reglementarile propuse prin PUG Giroc si necesitatile zonei, beneficiarul a initiat elaborarea documentatiei "PUZ – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", COMUNA GIROC, JUD. TIMIS, care are ca scop parcelarea terenului pentru construirea de locuinte cu functiuni complementare si definirea normelelor pentru constructiile viitoare ce se vor implementa in zona.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

Avand in vedere prevederile documentatiilor de urbanism superioare aprobate, se vor reglementa aceste parcele, in conformitate cu reglementarile pentru acest gen de functiuni.

Propunerea beneficiarului de parcelare a terenului pentru locuinte este oportuna si nu intra in conflict cu celelalte functiuni existente/propuse in zona.

Urmare a hotararii Consiliului Local Giroc, suprafetele ce se vor prevedea pentru spatii verzi aferente zonei vor fi de minim 5 % din suprafata totala, iar suprafetele atribuite pentru functiuni complementare vor fi de minim 5 % din suprafata totala.

Tabel 2. CAPACITATI PRECONIZATE

	mp/nr	% (din suprafata totala a terenului)
Suprafete construite	4072	25.97%
Suprafete pavate	1449	9.24%
Suprafete de zona verde publice	932	5.94%
Suprafete de zona verde de incinta	2509	16.00%
Total parcele private rezultate	11471	73.16%

Unitati locative preconizate	49	
Total suprafata cu functiunea de locuire	6871	43.82%
Total suprafata cu posibilitatea de servicii	454	2.90%
Numar parcaje preconizat	74	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 762 din 25 09 2024 si stau la baza obtinerii viitoarelor autorizatii de construire din zona.

Construirea pe loturile rezultate se va face numai in baza autorizatiei de construire aprobate conform legislatiei in vigoare.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

a. Studiul de Cvartal prezinta o solutie urbanistica corelata cu P.U.G. Giroc, aprobata si cu prevederile propunerilor P.U.Z.-urilor elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.



b. Ridicare topo - In vederea realizarii parcelarii si amplasarii unor locuinte a fost realizata o ridicare topografica care sa determine delimitarea exacta a amplasamentului cat si pozitia drumurilor si a drumurilor de exploatare existente in raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenata a prezentului PUZ, are la baza ridicarea topografica realizata.

Propunerile s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU;
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind: Locuinte si functiuni complementare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

La elaborarea prezentei documentatii PUZ s-a tinut cont de reglementarile cuprinse in urmatoarele documentatii de urbanism:

- Planul Urbanistic General al Comunei Giroc;
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate in imediata vecinatate;
- Hotararea nr.115/27.11.2008, privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis.

P.U.G.-ul comunei Giroc prevede in zona constructii de locuinte si o extindere a retelelor rutiere si edilitare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan si si-a pastrat caracterul agricol.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

Realizarea constructiilor se va face in limita regimului de S+P+1E+Er/M pentru zona de locuinte individuale sau S+P+1E+Er/M pentru zona de locuinte insiruite cu posibilitatea de dotari si servicii, acoperite cu acoperisuri terasa sau cu sarpanta si invelitoare din tigla sau tabla. Se vor realiza terase nebetonate si plantate catre spatiile verzi. Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile sa fie insorite corespunzator normelor in vigoare.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia ce urmeaza sa se realizeze in zona este destinata accesului auto si pietonal la locuinte si la dotari si functiuni complementare (daca e cazul). De asemenea circulatia asigura accesul autospecialelor si a utilajelor pentru diferite interventii ce pot aparea, tehnice si utilitare.



-drumul DE624/1 de la Sudul terenului va avea un profil de 12 m, cu o banda de circulatie pe sens de cate 3.50 m prin prelungirea drumului existent, trotuare cu latime de 1.50 m si zona verde cu latimea de 1.00 m de fiecare parte a carosabilului;

-drumurile ce vor traversa terenul pe directia Nord-Sud si Est-Vest:

- drum cu profilul de 9 m cu o banda de circulatie pe sens de cate 3,00 m, trotuare de 1.5 m de fiecare parte a carosabilului;

- drumuri cu profilul de 12,00 m, cu o benzi de circulatie pe sens de cate 3,50 m, trotuare cu latime de 1.50 m si zone verzi cu latime de 1.00 m de fiecare parte a carosabilului;

Se vor asigura parcuri pe terenurile proprietate privata raportat la functiunile propuse conform R.G.U.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanti de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998).

Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe aceasta zona se vor realiza santurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea pe aceasta zona se vor realiza plantatiile de aliniament si spatiile verzi aferente drumurilor.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere situatia de pe teren, documentatia PUZ stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functionala propusa.

Funciunea dominanta a zonei va fi **LOCUINTE CU POSIBILITATEA DE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

Pentru teritoriul studiat se propun urmatoarele:

- Realizarea unei zone pentru locuinte cu functiuni complementare.
- Rezervarea terenurilor necesare realizarii lucrarilor de infrastructura: modernizarea drumurilor existente, trasee noi propuse si realizarea legaturilor acestora in teritoriu.
- Rezolvarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii, precum si a celorlalte utilitati.

Au rezultat un numar total de 23 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

- **Li** loturi destinate constructiei de locuinte: nr 1-19;
- **L_IS** loturi destinate constructiei de locuinte insiruite cu posibilitatea de servicii la parter: nr. 20;
- **Te** lot destinat spatiului tehnic: nr. 21;
- **Sp** lot destinat spatiilor verzi : nr. 22;
- **C** loturi destinate circulatiilor: nr. 23.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 3. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	503	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
2	506	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
3	506	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
4	506	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
5	513	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
6	555	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
7	612	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
8	597	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
9	633	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
10	583	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
11	562	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
12	561	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
13	562	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
14	500	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
15	501	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
16	502	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
17	593	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
18	522	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
19	519	Locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
20	1135	Locuire cu posibilitatea de servicii	S+P+1E+ER/M	40%	1.8
21	100	Zona tehnico- edilitara	-	-	-
22	932	Spatiu verde	-	-	-
23	3176	Drum	-	-	-

Tabel 4. BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	15679	15679	100.00%
Teren Agricol	15679	0	-
Locuinte individuale	0	10336	65.92%



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Locuinte insiruite cu posibilitatea de servicii la parter	0	1135	7.24%
Circulatii publice	0	3176	20.26%
Spatii verzi	0	932	5.94%
Zona tehnico-edilitara	0	100	0.64%

Construciile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora. Regimul de inaltime va fi: S+P+1E+ER/M pentru locuire insiruita cu posibilitatea de servicii, respectiv S+P+1E+Er/M pentru locuire individuale.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

1. "Zona locuinte si functiuni complementare – L - cuprinde parcele pentru locuinte si este impartita in subzone, conform zonificarii propuse prin PUZ:

o **Li** – subzona locuinte (maxim 2 apartamente), cu acces si lot propriu - cuprinde loturile 1-19. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi: S+P+1E+Er/M. Pentru zona de locuire individuala se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 35%, coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.00, H maxim +12.00 m si H cornisa +8.00 m de la cota trotuarului. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot minim 1.5 locuri de parcare / unitate locativa. Locurile de parcare vor fi asigurate pe sol, in interiorul parcelelor. H cornisa se va considera ca inaltime de referinta in ce priveste distantele intre zonele de implantare a constructiilor si limitele parcelelor (se va pastra H cornisa/2 intre constructii si limitele parcelelor conf . RGU 525/1996 si 'Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'. Se accepta amplasarea pe limita de proprietatea a constructiilor.

o **L_IS** – subzona locuinte insiruite cu posibilitatea de servicii la parter, cu acces propriu si lot folosit in comun - cuprinde lotul 20. Regimul de inaltime al cladirilor va fi S+P+1E+Er/M. Pentru zona cu posibilitate de servicii se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 40%. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.80, H maxim +12.00 m si H cornisa +8.00 m de la cota trotuarului. Parcarea autovehiculelor in zona se va face conform Anexei nr. 5 din Hotararea 525/27 iunie 1996 – "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM" si respectiv min 1.5 locuri de parcare / unitate locativa. Locurile de parcare vor fi asigurate pe sol si/sau subsol, in interiorul parcelelor.

o **Te** – "Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare" parcela 21, cu o suprafata de 100 mp - realizarea de instalatii de transformare a energiei electrice, bransamente de apa potabila, statii de pompare aferente rețelei de canalizare (in cazul necesitatii), bazine de retentie si separatoare de hidrocarburi pentru apele pluviale, camine majore de racord, zone administrative aferente, etc.

o Zona spatii verzi, agrement" – **Sp** - parcela pentru zona verde - inscrise in CF ca si spatii verzi, cuprinde lotul 22, cu o suprafata de 932 mp.

o Zona cai de circulatie" **C** – cuprinde lotul 23 - terenul este necesar modernizarii rețelei de drumuri, cu o suprafata de 3176 mp.



3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrari edilitare se vor realiza pe terenurile aflate in domeniul public.

Alimentare cu apa

Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe și funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Giroc.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a loc Giroc, rețea administrată s.c. AQUATIM s.a., ce va fi realizată pe strada Satu Batran, aflată la est de zona studiată în PUZ.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă pe străzile din PUZ se va lega la rețeaua ce se va realiza pe Str Satu Batran prin intermediul unei extinderi.

Canalizare menajera

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajera pozată de-a lungul străzilor propuse. Această rețea propusă se va conecta la viitoarea rețea canalizare menajera de pe Str. Satu Batran.

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajera în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane.

Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta și transporta apa pluvială în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane.

Apele de ploaie de pe drumurile și suprafețele betonate din zona PUZ sunt colectate de o conductă de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Preluarea apelor pluviale de pe sosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluvială propus.

Apele pluviale de pe parcele vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate la nivelul solului (în zonele verzi aferente fiecărei parcele).

Canalizarea pluvială se realizează cu tuburi PVC de canalizare. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție.

Apele pluviale nu se vor evacua în canale de desecare Anif.

Energie electrica

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată. Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran. Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zona. Se vor realiza posturi de transformare necesare.



Iluminatul Public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in saptatura predominant in zona verde. Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Canalizatie telecomunicatii

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizatie de telecomunicatii. Datorita multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilitatii in alegerea furnizorului, se va realiza o canalizatie Tc subterana cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fara pozarea cablurilor de fibra optica. Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de catre furnizorii de servicii agreati. Fiecare parcela va beneficia de bransament de telecomunicatii.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Retea TVC

In functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune in cablu.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Eon Gaz care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, selectiv, urmand a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeu autorizat.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

-Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi publice vor fi inscrise in CF ca si spatii verzi.

- Conform HCJ 87/2004 'Spatiile verzi, parcuri, plantatii de protectie, locuri de joaca pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/ locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unitatii de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltarii urbane.'

“Vor fi prevazute plantatii de protectie de-a lungul cursurilor si oglinzilor de apa, precum si între zonele rezidentiale si cele destinate activitatilor economice;”

-Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- teren proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local.

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse, parcela tehnica si de asemenea parcela de zona verde.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

Tabel 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	15679	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	4208	26.84%
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	11471	73.16%

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Funciunea de locuire individuala si insiruite cu posibilitatea de functiuni complementare propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se

relacioneaza la zona de locuinte existente si propuse din extravilanul Localitatii Giroc.

Face parte din Strategia de dezvoltare urbanistica a Comunei Giroc, conform reglementarilor Planului Urbanistic General in vigoare.

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia existenta in zona si este prezentata ca avand functiune de locuire. Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii unei zone de locuinte individuale, izolate si cuplate, servicii si dotari relationata cu mediul construit din comuna Giroc.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de locuire, comert, servicii si dotari in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului este in crestere. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit din prezent.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect in zona si ca investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei si a comunei Giroc.

Intocmit,

Arh .Stancu Ispas Ioana