

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

"PUZ ANSAMBLU DE LOCUINTE"

Loc constructie :

COMUNA GIROC, STR. SPERANTEI, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 412291, 412292

Beneficiari :

TUCASA RESIDENCE SRL

Faza :

FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

Proiectant :

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

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

Proiectat :

arh. Sp RUR. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr :

113/2024



FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari):

TUCASA RESIDENCE SRL

Elaborator : (Proiectant)

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

Arh.sp RUR Stancu Ispas Ioana

Data elaborării :

SEPTEMBRIE 2024

Topometrie:

Ing. HANU Stefan

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 – ANSAMBLU DE LOCUINTE**

Beneficiar: TUCASA RESIDENCE SRL

Amplasament : Comuna Giroc, str. Sperantei
CF 412291, 412292

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL
Arh. STANCU ISPAS Ioana

Subproiectanti Ing. HANU Stefan

Data Elaborarii: SEPTEMBRIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului, proprietar al parcelelor nr. Cad CF412291, 412292, Com. Giroc, str. Sperantei. Suprafata totala a terenului studiat este 1944 mp. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism nr. 636 din 02 09 2024 emis de PRIMARIA COMUNEI GIROC anexat, pentru conformarea unei zone cu locuinte colective. 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:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulii de utilizare al terenului (POT, CUT, aliniere, regim de inaltime);
- Dezvoltarea infrastucturii 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.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 din doua parcele proprietate privata a beneficiarului, în intravilanul comunei Giroc, menționate în C.F. ca arabile intravilan, amplasate pe str. Sperantei a comunei Giroc, in proximitatea canalului ANIF HCn 550. 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.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata in cadrul PUZ, delimitata conform planselor anexate in partea desenata, este situata in partea de Nord-Vest a comunei Giroc, pe str. Sperantei.

Zona studiata in PUZ, este delimitata de:

- Nord – CF 412290 – drum, str. Sperantei
- Sud – CF 412293 – drum, str. Cupidon
- Vest – CF 407029, 402952 – proprietati private
- Est – CF 409717 – spatiu verde

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Sarcini: Conform tabel

NR. CF	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
412291	Teren in intravilan	972 mp	TUCASA RESIDENCE S.R.L.	Nu sunt
412292	Teren in intravilan	972 mp	TUCASA RESIDENCE S.R.L.	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 cald si umed care provoaca precipitatii 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: CF 412290 str. Sperantei la Nord, CF 412293 str. Cupidon la Sud. Drumurile existente au profile stradale de 12 m.

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

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată are suprafața totală de 1944 mp si este teren liber de constructii, arabil intravilan.

- In zona exista 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.

Zona studiată beneficiaza de retele de apa, existand 3 camine de vizitare in proximitatea amplasamentului.

In zona exista o instalatie de racord gaz.

In zona studiată exista o linie electrica subterana si o linie electrica aeriana de 0,4 kV.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

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

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 spatiului verde.

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

Terenurile din zona studiata sunt 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 ANSAMBLU DE LOCUINTE", COMUNA GIROC, JUD. TIMIS, care are ca scop parcelarea terenului pentru construirea de locuinte cu functiuni complementare si definirea normelor 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.

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.

Tabel 2. CAPACITATI PRECONIZATE

	mp/nr	% (din suprafata totala a terenului)
Suprafete construite	680	35.00%
Suprafete pavate de incinta	921	47.36%
Suprafete de zona verde de incinta	343	17.64%



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Total parcele private rezultate	1944	100.00%
Unitati locative preconizate	24	
Total suprafata cu functiunea de locuire	1944	100.00%
Numar parcaje preconizat	36	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 636 din 02 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

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 canalului ANIF HCn 550 si a drumurilor existente in raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenata a prezentului PUZ, are la baza ridicarea topografica realizata.

Propunerile s-au concentrat asupra: ZONIFICARII FUNCTIONALE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind: Locuinte colective.

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 spatiului verde.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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+2E pentru zona de locuinte colective acoperite cu acoperisuri terasa sau cu sarpanata 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 in zona este realizata prin trama stradala existenta.

Drumuri existente in zona studziata: CF 412290 str. Sperantei la Nord, CF 412293 str. Cupidon la Sud. Drumurile existente au profile stradale de 12 m.

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 COLECTIVE**.

Pentru teritoriul studiat se propun urmatoarele:

- Realizarea unei zone pentru locuinte colective.
- Rezolvarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii, precum si a celorlalte utilitati.

Au rezultat un numar total de 2 de loturi.

Tabel 3. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	972	Locuire	S+P+2E	35%	1.0
2	972	Locuire	S+P+2E	35%	1.0

Tabel 4. BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	1944	1944	100.00%
Locuire unifamiara	1944	0	-
Locuire colectiva	0	1944	100.00%



Construcțiile cuprinse în această zonă vor fi prevăzute cu accese carosabile, parcaje, spații verzi conform destinației și capacității acestora. Regimul de înălțime va fi: S+P+2E pentru locuire colectivă.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

o „Zona locuinte” – L - cuprinde parcele pentru locuințe (maxim 2 apartamente), cu acces și lot propriu - cuprinde loturile 1-2, cu o suprafață de 1944 mp. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul de înălțime al clădirilor de locuit va fi: S+P+2E. Pentru zona de locuire individuală 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 +13.50 m și H cornișă +10.00 m de la cota trotuarului. Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu în fiecare lot minim 1.5 locuri de parcare / unitate locativă. Locurile de parcare vor fi asigurate pe sol, în interiorul parcelelor. H cornișă se va considera ca înălțime de referință în ce privește distanțele între zonele de implantare a construcțiilor și limitele parcelelor (se va păstra H cornișă/2 între construcții și limitele parcelelor conf. RGU 525/1996 și 'Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'. Se acceptă amplasarea pe limita de proprietate a construcțiilor.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrările edilitare se vor realiza pe terenurile aflate în domeniul public.

Alimentare cu apă

Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe colective.

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.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă pe strazile din PUZ se va lega la rețeaua existentă prelungită.

Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajeră pozată, conectată la rețeaua existentă ce se propune a se prelungi până la zona ce face obiectivul PUZ.

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

Canalizarea pluvială

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 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.

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, 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

Se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata. Fiecare parcela va beneficia de alimentare cu energie electrica. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran. Operatorul de distributie va decide solutia de alimentare cu energie electrica pentru fiecare loc de consum in parte. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizație de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica care va cuprinde toate detaliile de executiei necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona. Se vor realiza posturi de transformare necesare, daca e cazul.

Canalizatie telecomunicatii

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 agreeți. 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.

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 totalul suprafetei studiate pentru ocupata de spatii verzi.

“Vor fi prevazute plantatii de protectie de-a lungul cursurilor si oglinzilor de apa, precum si



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

între zonele rezidentiale si cele destinate activitatilor economice”

Nu este cazul.

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 sau juridice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local
- teren proprietate publica de interes national.

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 spatiile verzi propuse.

Tabel 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	1944	100.00%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	0	0.00%
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	1944	100.00%

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Funciunea de locuire colectiva propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relateaza la zona de locuinte existente si propuse din intravilanul 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 colective relationata cu mediul construit din comuna Giroc.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de locuire 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 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