

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL – HUB RECREATIV - PARCELA 410127.

- **Amplasament**

Terenul studiat se găsește poziționat în extravilanul comunei Giroc, județul Timiș, în partea de sud a localității Giroc și este identificat prin:

- o CF 410127, nr. cad. 410127 S teren = 309 800 mp;

Categoria de folosință a terenului este pășune și este situat în extravilan.

Pe amplasament nu există construcții.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiar**

Beneficiarul documentației P.U.Z. este:

- o COMUNA GIROC;

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism, rețele electrice și edilitare, precum și documentația de mediu și sănătate publică.

- **Subproiectanți, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o PATH'S ROUTE SRL. Timișoara – proiectant drumuri;

- o EDILITAR PROIECT S.R.L. Reșița – consultant gospodărirea apelor.

- **Data elaborării**

Octombrie 2024.

## 1.2. OBIECTUL PUZ

### • Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL – HUB RECREATIV - PARCELA 410127, compus din servicii, sport, agrement și zone verzi.

Caracteristici ale terenului studiat:

- o se constituie ca pășune situat în extravilanul localității Giroc;
- o se situează la 1650 m de zona centrală a localității Giroc;
- o se situează la 200 m de limita intravilanului localității Giroc.
- o se situează adiacent intravilanului extins al comunei Giroc.
- o se situează la 3670 m de limita U.A.T. Timișoara.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Prin contextul urbanistic terenul studiat nu este reglementat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Giroc și se definește ca pășune în extravilan.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- o la N
  - Hcn192/1;
  - P.U.Z. Locuinte și Funcțiuni Complementare- CF nr. 416995 și 416642;
  - 120 m între limita U.A.T extins Giroc și limita de proprietate
  - Hcn 198/1 (nord-vest);
  - Teren arabil CF- 416942, 418642, 407388, 417416, 406865, 407890, 407225;
  - 200 m între limita U.A.T Giroc și limita de proprietate(nord-vest);
  - 240 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;
- o la E
  - Teren arabil CF- 404864, 404925, 415819, 415818, 414710, 414709;
  - 100 m între Hcn193/1 și limita de proprietate;
- o la S
  - Hcn 204/1;
  - Teren arabil CF- 412340, 407554;
  - 260 m între Varianta Ocolitoare Timisoara Sud și limita de proprietate;
- o la V
  - P.U.Z Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare- CF nr. 412189, 412790, 412780, 412587, 412227;
  - 265 m între Strada Dimineții și limita de proprietate;
  - 440 m între Complex Flonta și limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Analizând terenul studiat din planșa U01 – Situația existentă, în relație cu zonele vecine, rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat nu este definit prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC, iar în prezent se constituie ca pășune în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.
- o zona 1 de vecinătate nu este definit prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC dar este definită parțial prin reglementările PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CF.416995 și 416642 și PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

CF.412189, 412790, 412780, 412587, 412227, ca zona de locuinte colective si locuinte colective cu servicii pe care sunt edificate constructii;

- o zona 2 de vecinatate este parțial definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC si este definita partial prin reglementarile PUZ-Locuinte si functiuni complementare CF.415003, PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CF.406924 si 407661 ca zonă de locuințe cu functiuni complementare si PUZ – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC CF.412661;
- o zona 3 de vecinătate nu este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate constructii;
- o zona 4 de vecinătate nu este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate constructii;

De remarcat ca in toate zonele de vecinatate va incepe un proces de urbanizare, existand suprafete de teren neconstruit pe care sunt in curs de elaborare documentatii de urbanism, care odata amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit.

**În concluzie, obiectul lucrării este reglementarea urbanistica pentru extinderea zonei de servicii cu invatamant si cultura, respectiv servicii cu sport si agrement prin PLAN URBANISTIC ZONAL – HUB RECREATIV – PARCELA 410127.**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in curs de actualizare;
- o STUDIU DE PREFEZABILITATE „HUB RECREATIV” Giroc, CF. Nr. 410127;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE - CF. Nr. 412189, 412790, 412780, 412587 si 412227;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - CF. Nr. 415003;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – CF. Nr. 406924, 407661;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – Nr. Cad. A 517/1/2, A 517/1/3/1, A 517/1/3/2;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – CF. Nr. 416995 SI 416642;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC – CF. Nr. 412661.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- o Studiu topometric;
- o Studiu pedologic;
- o Raport de evaluare arheologica teoretica.

- **Date statistice**

Datele statistice au fost preluate din:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectele de investitii elaboarate pentru dezvoltarea urbanistica a zonei sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in curs de actualizare;
- o STUDIU DE PREFEZABILITATE „HUB RECREATIV” Giroc, CF. Nr. 410127;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE - CF. Nr. 412189, 412790, 412780, 412587 si 412227;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - CF. Nr. 415003;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – CF. Nr. 406924, 407661;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – Nr. Cad. A 517/1/2, A 517/1/3/1, A 517/1/3/2;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – CF. Nr. 416995 SI 416642;
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC – CF. Nr. 412661.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se constituie în totalitate în pasune in extravilan pe care nu sunt edificate constructii.

Zonele de vecinătate se constituie parțial în teren în intravilan pe care sunt edificate construcții si parțial în teren neconstruit respectiv pasune sau arabil in extravilan.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa consolidării zonei de servicii cu invatamant si cultura respectiv servicii cu sport si agrement si s-a considerat că terenul studiat se afla intr-o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de servicii, invatamant, cultura, sport si agrement.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției terenului studiat în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă dominată de servicii.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se găsește la 200 m de limita intravilanului localității Giroc, în partea de sud a localității Giroc, adiacent limitei intravilanului extins Giroc și este identificat prin:

- o CF 410127, nr. cad. 410127 S teren = 309 800 mp;

Terenul este în proprietatea COMUNEI GIROC;

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul studiat este accesibil traficului urban datorită centurii Timisoara Sud și străzii Trandafirilor din care se face accesul pe teren prin intermediul străzilor nou propuse în PUZ aprobat sau din intersecția străzii Gloria cu Campului prin intermediul străzilor nou propuse în PUZ aprobat.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Terenul nu este asigurat cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este împrejmuit pe 4 laturi de canalele Hcn 198/1, Hcn 192/1, Hcn 193/1 și Hcn 204/1.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, terenul studiat se află în zonă de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea  $a_g=0.16g$  și perioada de colț  $T_c=0.7\text{sec}$ .

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este  $D_{\min}=-0.90\text{m}$  iar presiunea convențională de bază are valoarea  $p_{\text{conv}}=200\text{kPa}$ .

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

Pe terenul studiat intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK, conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe terenul studiat nu există construcții, deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Terenul studiat are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) mai mică de 100 mm, conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este afectat de inundații, conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Timiș în zona localității Giroc.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

#### c) Alunecări de teren

Terenul studiat prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero", conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este afectat de alunecări de teren, conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### • Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Trandafirilor, centura Timișoara Sud, strada Campului, strada Gloriei, continuarea B-dul Sudului și străzile nou propuse prin PUZ adiacente terenului studiat, corespunzând cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

### • Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Ca urmare a dezvoltării localității Giroc prin consolidarea unei zone de servicii, învățământ, cultura, sport și agrement, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de noi străzi, asigurarea prospectului corespunzător pentru drumul de exploatare DE 213/3/3, continuitatea b-dului Sudului astfel încât să permită dezvoltarea zonei de servicii cu învățământ și cultura respectiv servicii cu sport și agrement.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### • Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiat

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii.

Nu există construcții pe terenul studiat.

### • Relaționări între funcțiuni

În prezent, între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe colective, locuințe colective cu servicii și sport prevăzute prin PUG sau PUZ-uri și prin proiectele de investiții elaborate anterior: și pentru funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă parțial același tip de funcțiune.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent se poate constata că în zona studiată există fond construit în zonele de vecinătate. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 20%.

În prezent se poate constata că pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul studiat nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În zonele de vecinătate sunt edificate sporadic construcții durabile sau semidurabile într-o stare bună sau satisfăcătoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevăzut servicii constituite din instituții publice de învățământ și cultura respectiv servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

Prezența spațiilor verzi pe terenul studiat poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv, de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 40% din suprafața parcelei de sport și agrement, amenajate ca parc public, în interiorul parcelei.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- o Lipsa inițiativelor de modelare funcțională și urbanistică a zonei;

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).**

Terenul studiat nu este echipat edilitar corespunzător, nefiind asigurat cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Terenul studiat nu este asigurat cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețeaua de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediata vecinătate, conform avizelor deținătorilor de utilități.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor urbanistice.

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

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece în prezent pe terenul studiat nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, terenul studiat se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Terenul studiat prezintă riscuri datorită vecinătății cu DE213/3/3, a drumurilor propuse prin PUZ-urile vecine și a extinderii b-dului Sudului ce leaga strada Trandafirilor cu tronsonul din b-dul Sudului constituit prin PUZ-urile din partea de nord.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Pe terenul studiat nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz**

Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Deoarece întreaga zonă de nord a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru instituții publice și servicii.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru servicii, zone verzi, agrement, și sport.

- **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Considerăm că amplasarea zonei de servicii cu învățământ și cultură respectiv servicii cu agrement și sport este oportună fiind o situație de normalitate, cât și una de necesitate.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din terenul studiat, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include terenul studiat în circuitul zonelor de servicii, zone verzi, agrement, și sport.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Terenul studiat se află în extravilanul localității Giroc și nu este reglementat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC dar există prevederi de dezvoltare a rețelelor de utilitati propuse prin alte studii urbanistice efectuate în zonă.

Prin consolidarea funcțiunii în zona studiată, se prevede amplificarea colaborării cu celelalte zone din localitate.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural:

- **Relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.**

Intervențiile pe terenul studiat vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt, se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor de protecție plantate.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc).**

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă, astfel:

- o Continuarea b-dului Sudului spre strada Trandafirilor cu un prospect de 26 m compus din trotuar 2,5 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 2 m, carosabil 14,0 m, zona verde 2 m, pista biciclete 1,5 m și trotuar 2,5 m

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 213/3/3 - de la 4,0 m la 16,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 3,5 m, carosabil 6,0 m, zona verde 3,5 m, si trotuar 1,5 m.
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin deschiderea de noi strazi cu prospectul de 16 m - compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1,0 m, parcare 2,5 m, carosabil 6,0 m, parcare 2,5 m, zona verde 1,0 m, si trotuar 1,5 m.
- **Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare – garare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc).**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați).**

Pe terenul studiat sunt propuse alei și piste pentru bicicliști.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Nr.Crt	Bilant teritorial	Situatia existenta		Situatia propusa	
		%	mp	%	mp
1	Zona servicii cu invatamant si cultura	0	0	24,91	77 187
2	Zona servicii cu sport si agrement	0	0	20,52	63 576
3	Zona verde cu sport	0	0	42,03	130 198
4	Drumuri, alei	0	0	12,54	38 839
5	Total	100	309 800	100	309 800

#### Procent de ocupare a terenului (POT)

- o maxim 40% pentru zona servicii cu invatamant si cultura;
- o maxim 25% pentru zona servicii cu sport si agrement;

#### Coefficient de utilizare a terenului (CUT)

- o maxim 2,5 pentru zona servicii cu invatamant si cultura;
- o maxim 1,0 pentru zona servicii cu sport si agrement;

#### Regim de înălțime:

- o maxim S+P+3E cu accente S+P+6E (parcelele 5 si 6) pentru zona servicii cu invatamant si cultura;
- o maxim S+P+2E pentru zona servicii cu sport si agrement;

**Înălțime maximă:**

- o H cornișă = 23,0 m      H coamă = 26,0 m pentru zona servicii cu invatamant si cultura.
- o H cornișă = 11,0 m,      H coamă = 14,0 m pentru zona sport,agrement si servicii.

**Suprafata teren:** 77 187 mp.

**Alinierea construcțiilor propuse va fi de:**

- o 4 metri de la limita de proprietete de la stradă (aliniament obligatoriu);

**Tipul de acoperire:**

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.

**Capacitati:**

**Zona servicii cu invatamant si cultura**

**Servicii:**

Spatii comerciale, birouri, reprezentante, pensiuni/hotel, alimentatie publica (restaurante, cafelele, patiserii, cofetarii, etc).

- o 4 imobile

**Invatamant:**

**Scoală -ciclu primar, gimnazial, liceal:**

- o 2 imobile

**Creșă, grădiniță, afterscool:**

- o 2 imobile

**Cultura:**

Casa cultura, sala evenimente/prezentări, spectacole:

- o 2 imobile

**Zona servicii cu sport si agrement**

**Servicii:**

Spatii expozitionale, spatii prezentare/promovare, alimentatie publica (restaurante, cafelele, patiserii, cofetarii, etc)

**Parc tematic:**

Spatii administrative si tehnice, instalatii si amenajari.

**Sport:**

Terenuri pentru diverse activitati sportive (hanbal, baschet, fotbal, atletism, etc), sala activitati sportive.

**Spatii verzi.**

Numarul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzator activității desfășurate.

**Repartizarea suprafețelor din plansa de mobilare rezultate in functie de POT maxim propus:**

- o 35.000 mp – servicii cu invatamant si cultura;
- o 20.392 mp – servicii cu sport si agrement;
- o 15.000 mp – spatii verzi;

- o 4.000 mp – drumuri, alei, parcaje
- o 71.374 mp – funcțiuni complementare din cadrul parcelei;  
145.766 mp.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII UTILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației, se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă a localității Giroc, aflată în zona.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

#### Alimentarea cu apă

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a terenului studiat se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în zona, administrată de către AQUATIM SA.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de sport și servicii în extravilanul localității Giroc, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 4 imobile pentru servicii cu maxim 1000 persoane,
- o 2 imobile pentru invatamant cu maxim 350 persoane;
- o 2 imobile pentru invatamant prescolar cu maxim 150 persoane;
- o 2 imobile pentru cultura cu maxim 50 persoane;
- o 6 imobile pentru servicii tematice cu maxim 800 persoane;
- o 2 imobile pentru sport și agrement cu maxim 30 persoane.

---

= 2380 persoane

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o  $Q_{S\ ZI\ MED} = 61,47\ mc/zi = 0,711\ l/s$
- o  $Q_{S\ ZI\ MAX} = 79,91\ mc/zi = 0,925\ l/s$
- o  $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 6,99\ mc/h = 1,942\ l/s$

Pentru parcelele propuse prin PUZ, alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețeaua de apă a localității de pe strada Trandafirilor în vecinătatea terenului prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125x6 mm în lungime de **60 m**.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN 110, în lungime de **150 m**.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior și o vană îngropată de concesie (conform planului de situație). Dimensionarea rețelei de apă s-a făcut la debitul pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei minim

DN110. Având în vedere că hidrantul exterior este montat pe rețeaua de apă potabilă, prin proiect s-a propus o conductă cu **DN125x7.4 mm, Pn10**.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Rețeaua de apă potabilă și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Giroc, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

### **Ape uzate menajere**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Giroc, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0*Q_{ZIMED}=1,0*61,47 \text{ mc/zi}=61,47 \text{ mc/zi}=0,711 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0*Q_{ZIMAX}=1,0*79,91 \text{ mc/zi}=79,91 \text{ mc/zi}=0,925 \text{ l/s}$$

$$Q_{U0MAX}=1,0*Q_{0MAX}=1,0*6,99 \text{ mc/h}=6,99 \text{ mc/h}=1,942 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la parcela propusă prin PUZ vor fi evacuate prin bransarea la rețeaua de canalizare a localității de pe strada Trandafirilor adiacenta terenului, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN 315 în lungime de **60 m**.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN 315 în lungime de **150 m**.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut **2 cămine** de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este în funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4,  $D_{ext} = 315 \text{ mm}$ . Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 - 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajera se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

### Ape pluviale

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate într-un bazin de retenție. Preaplinul din bazinul de retenție va fi evacuat controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevăzute cu vana de închidere îngropată, în rigola ape pluviale aferenta carosabilului de pe strada Trandafirilor - DS 1241, Cf nr. 410604.

Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate), vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție.

Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevăzute cu vana de închidere îngropată în rigola ape pluviale aferenta carosabilului de pe strada Trandafirilor - DS 1241, Cf nr. 410604.

Pe terenul studiat s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN4 DN 250.

Debitul de apă meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot I$$

unde: S = suprafața zonei parcelate 30,98 ha din care:

- drum asphalt-trotuare 3,880 ha coef. de colectare ape meteorice  $\phi = 0,85$
- spații verzi publice și grădini 2,5110 ha coef. de colectare ape meteorice  $\phi = 0,10$

- cladiri 1,2090 ha coef. de colectare ape meteorice  $\phi=0,90$

Frecvența ploii de calcul s-a considerat 1/2.

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

$m = 0,80$  la  $t < 40$  minute;  $m = 0,90$  la  $t > 40$  minute.

$i = 175$  l/sec (Conform STAS 9470-73 zonă 13 f 1/2);

$$\phi = \frac{0,9300 * 0,85 + 2,5110 * 0,10 + 1,2090 * 0,90}{4,6500} = 0,458;$$

$$Q_p = m * S * \phi * i = 0,8 * 4,6500 * 0,458 * 175 = 298,158 \text{ l/s}$$

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 158 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele rutiere și parcaje de incintă.

Timpul de ploaie va fi :  $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58$  min.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 313 mc.

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_p^2}{t_c} \times Q_p \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{12,58} \times 298,158 \times 0,06 = 284,4114 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt:  $H = 6,5$  m,  $L = 7$  m,  $B = 7$  m.

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 9300 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 4\,679\,760 \text{ l/an} = 4\,679,760 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 25\,110 \text{ mp spații verzi} \times 0,10 = 1\,486\,512 \text{ l/an} = 1\,486,512 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 12\,090 \text{ mp construcții} \times 0,90 = 6\,441\,552 \text{ l/an} = 6\,441,552 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: 12 607 824 l/an ~ 12 607,824 mc/an

Cantitatea de ape meteorice căzută într-un an pe suprafața de 309 800 mp, calculată în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fără să considerăm că terenul este urbanizat este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 46500 \text{ mp/1000} = 27\,528,2 \text{ mc/an}$$

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate) și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face prin bransarea la rețeaua de joasă tensiune aflată pe strada Trandafirilor în vecinătatea terenului.

Pentru parcela propusă în PUZ, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua de joasă tensiune a localității, prin intermediul unui conductor din aluminiu având o secțiune nominală  $3 \times 120 + 70 \text{ mm}^2$  în lungime de **60 m**.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrică în lungime de **150 m**.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă.

Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

- **Alimentare cu caldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaze naturale, sau combustibil solid, în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaze naturale, alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității, aflată în vecinătate.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu gaze naturale prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN90.

Rețeaua de gaze naturale și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

**Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.



### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);**

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare. Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât, simultan cu apariția acesteia, este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

#### Cutremure de pământ

Nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

#### Inundații

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente în zona.

#### Alunecări de teren

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafață totală de 309 800 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de servicii, agrement, sport și zone verzi. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor menționate. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca terenuri agricole în apropierea localității Giroc.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru întreaga zonă, cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a localității Giroc.

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate într-un bazin de retenție. Preaplînul din bazinul de retenție va fi evacuat controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevazute cu vana de închidere îngropată, în rigola ape pluviale aferenta carosabilului de pe strada Trandafirilor. Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate), vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție. Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevazute cu vana de închidere îngropată în rigola ape pluviale aferenta carosabilului de pe strada Trandafirilor.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Giroc și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Avându-se în vedere promovarea pe amplasament a unei zone pentru servicii se va avea în vedere gestionarea corespunzătoare a tuturor deșeurilor generate de activitățile care urmează a se desfășura. Se va avea în vedere încă din faza de proiectare modalitatea de gestionare a acestora prin crearea de spații speciale destinate gestionării corespunzătoare a acestora, cât și asigurarea eliminării sau valorificării corespunzătoare a acestora.

Deseurile din construcții rezultate la faza de execuție și cele menajere și industriale rezultate la faza de exploatare vor fi colectate de firme specializate de salubritate a localității Giroc.

Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc;**

Propunerile din documentația de urbanism prezintă efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren constructibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi;**

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 40% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelei.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;**

Nu exista zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate.

Zonele verzi din incintă vor fi amenajate peisager cu pietriș sau piatră spartă și plantații de arbuști sau arbori scunzi ușor de întreținut, specifici regiunii. Irigarea zonelor verzi se va face utilizând apa pluvială filtrată, acumulată în bazinul de retenție, sau apă potabilă dacă bazinul de retenție este gol.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al rețelelor edilitare majore;**

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității Giroc, prin extinderea acesteia până la terenul studiat;
- o colectarea centralizată a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale și deversarea lor in rigola ape pluviale aferenta carosabilului de pe strada Trandafirilor;
- o realizarea drumurilor de acces și legatură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- o Investițiile de pe terenul propus sunt majore și se impune la această dată dezvoltarea rețelelor de apă potabilă și canalizare pentru zona studiată.
- o Primăria Giroc va întocmi formalitățile de acordare a unui număr de imobil investițiilor propuse;
- o Cedarea terenurilor aferente cailor de circulație pentru constituirea domeniului public pentru străzile propuse prin prezentul PUZ conform planșa U04-Proprietatea asupra terenurilor.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Considerăm că intervențiile propuse de firma noastră sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC în lucru.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții pe terenul studiat se propune ca POT maxim să fie 40% iar CUT maxim să fie 2,50. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 4 metri de la limita de proprietate.

- **Priorități de intervenție**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele parcele:

**(UTR -SS) - Zona servicii, sport, agrement și zone verzi:**

- (a) Parcela 1-5 - servicii;
- (b) Parcela 6 - servicii, sport, agrement ;
- (c) Parcela 7 - sport, zona verde;
- (d) Parcela 8-11 - zona verde;
- (e) Parcela 12 - drumuri, alei, parcaje;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciam propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Giroc.

**Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:**

- **Terenul studiat se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de sport, agrement și servicii;**
- **Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;**
- **Terenul studiat va fi sistematizat prin prevederea unor căi de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;**

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru zonele de dezvoltare vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de construcții, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare conform Ordinului 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, actualizat. În conformitate cu Strategia de gestionare și colectare se presupune ca deșeurile menajere să fie colectate fracționat pe categorii de deșuri iar pubelele să respecte forma recipientelor prevăzute în legislație cât și culorile aferente.

**Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare:**

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate menajere), energie electrică și racordurile la aceste rețele, iluminat public și sistem rutier se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune.

Intocmit,  
arh. Manuela ENESCU

Verificat,  
arh. Sorin HENȚ