



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

”PUZ – ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Loc constructie :

Comuna Giroc, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 407237 Giroc

Beneficiari :

PASCU IONEL DAN, PASCU MIHAELA

Faza :

P.U.Z.

Proiectant :

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

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

Proiectat :

Sp. RUR Arh. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr :

49/2023



FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari): PASCU IONEL DAN

Elaborator : (Proiectant) S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.
Sp. RUR Arh. Stancu Ispas Ioana

Data elaborării : FEBRUARIE 2025

Colaboratori:

Ridicare topografica: Ghergher Cristian -I

Rețele edilitare Apa- Canal: ing. Bondar Tiberiu I. I.

Alimentare cu energie Electrica: Ing. Crasmareanu Emanuel

SC FIRST BUSINESS PROTECT SRL

Lucrari Rutiere: ing. Laura Elena Szabo, SC NEWDRAFT SRL

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

In baza CU 181 din 11 04 2023



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD ⁽³⁾
2. Cerere inaintare in plen
3. Dovadă taxa Ștampilă R.U.R.....
4. Certificat de Urbanism nr181..... din
Plan de situație, sc 1:5000
5. Extras de carte funciară nr.407237..... Din data de ...02.04.2025.....
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 Desenat ⁽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 –



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- o U07 –
- o U08 –
- o U09 –
- o U10 –

Semnătura

.....SP. RUR STANCU ISPAS IOANA.....

(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 lucrării: **” PUZ – ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

Beneficiar: PASCU IONEL DAN, PASCU MIHAELA

Amplasament: Comuna Giroc, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 407237 Giroc

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Sp. RUR Arh. STANCU ISPAS Ioana

Subproiectanti: Ing. Ghergher Cristian -I

Data Elaborării: IULIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarilor, proprietari ai parcelelei nr. Cad CF 407237, Giroc. Suprafata totala a terenului studiat este 10 000 mp. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism nr. 181 din 11 04 2023 emis de PRIMARIA COMUNEI GIROC anexat, pentru conformarea unei zone cu locuinte si 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 specifice (preliminare) pentru:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulul 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



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- Hotararea nr.87/14.12.2004, pentru aprobarea Reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorialii obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanul 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.

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., si 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, amplasata in extravilan in zona Sud-Estica a localitatii Giroc, situata la Vest fata de drumul de exploatare DE 524/3. In urma dezvoltarii localitatii, zona va evolua urbanistic in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

In vecinatatea 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 Vest a comunei Giroc, in extravilanul acesteia.

Zona studiata in PUZ, este delimitata:

- Nord – Parcela A520/1/8/5 – proprietate privata
- Sud – Parcela A520/1/8/3/2 – proprietate privata
- Vest – CF415209– Parcela reglementata cu functiunea de drum
- Est – DE 524/3 Drum de exploatare agricola

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

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

NR. CF	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA (mp)	PROPRIETATEA	SARCINI
407237	Teren in extravilan	10 000	Pascu Ionel Dan si Pascu Mihaela	Nu sunt

Sarcini: Conform table



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul luat in studiu este liber de constructii.

Terenul este relativ plan si orizontal, avand stabilitatea generala asigurata.

Elemente ale cadrului natural in mare varietate nu sunt. 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 concretiuni 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

Precipitatiei:

- 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 precipitatiile 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 524/3 la Est.

Accesul pe parcela se realizeaza in prezent pe drumurile existente in apropiere atat in intravilan: Str Barzava, str Campului si str. Gloria dar si pe zone de drum recent reglementate prin documentatii PUZ: CF413022 si CF 415209 Giroc. In apropierea amplasamentului, la o distanta de 300 m a fost aprobat traseul Bulevardul Sudului, iar la Est se afla drumul de exploatare DE 524.

Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cat si a prevederilor documentatiilor aprobate in zona, urmeaza sa se realizeze drumuri de acces corespunzatoare, care vor intregi trama stradala a localitatii:

- la Est DE 524/3 – se propune profil stradal de 24 m, cu o banda de circulatie pe sens de cate 3.50 m, trotuare cu latime de 1.50 m, spatii verzi de aliniament si parcuri cu latime totala de de 7.00 m;
- la Vest - se propune profil stradal de 16 m, cu o banda de circulatie pe sens de cate 3.75 m, trotuare cu latime de 1.50 m si spatii verzi de aliniament cu latime de 2.15 - 3.35 m, de fiecare parte a carosabilului;
- se propune o retea de strazi interioare cu profil stradal de 12 m, cu o banda de circulatie pe sens de cate 3.00 m, trotuare cu latime de 1.50 m si spatii verzi de aliniament cu latime de 1.50 m de fiecare parte a carosabilului;

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



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată are suprafața totală de 10 000 mp și este teren liber de construcții, arabil extravilan.

Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

În zonele învecinate au început să se realizeze investiții în domeniul construcției de locuințe de către persoane private.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Pe amplasament nu există în momentul de față utilități ce pot fi folosite ca atare.

În zona se pot extinde rețelele urbane de utilități (apa - canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale localității Giroc.

Extinderea rețelelor urbane este prevăzută și de P.U.Z.-urile învecinate aprobate.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în principal Agricolă.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zona fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate locuințelor sau serviciilor, comerțului.

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUG Giroc în curs de aprobare și necesitățile zonei, beneficiarul a



iniatiat elaborarea documentatiei "PUZ – ZONA DE LOCUIRE 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.

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	2553	25.53%
Suprafete pavate	766	7.66%
Suprafete de zona verde publice	551	5.51%
Suprafete de zona verde de incinta	1526	15.26%
Total parcele private rezultate	6922	69.22%

Total suprafata utila cu functiunea de locuire	3917	-
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	549	-

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

a. Studiul de Cvartal prezinta o solutie urbanistica corelata cu P.U.G. Giroc, aprobate 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 desinata 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: ZONA LOCUINTE, COMERT, SERVICII SI EDUCATIE.

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 functiuni complementare 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 (max. 2 unitati locative/parcelsa) sau S+P+2E+Er/M pentru zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare si zona 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 dotari si functiuni complementare si la locuinte, de asemenea de accesul ocazional de diferite interventii ce pot aparea, tehnice si utilitare.

-drumul nou de la Sudul terenului va avea un profil de 12.00 m, cu o banda de circulatie pe sens de cate 3.00 m, trotuare cu latime de 1.50 m si spatii verzi de aliniament cu latime de 1.50 m de fiecare parte a carosabilului;

-drumurile ce vor traversa terenul pe directia Nord-Sud in interiorul parcelei vor avea un profil de 12.00 m, o banda de circulatie pe sens de cate 3.00 m, trotuare cu latime de 1.50 m si spatii verzi de aliniament cu latime de 1.50 m de fiecare parte a carosabilului si reprezinta prelungirea drumurilor propuse si aprobate prin PUZ (HCL Nr. 42 din 28.05.2020)

-drumurile ce vor traversa terenul stanga-dreapta pe directia Nord-Sud vor avea un profil de 16.00 m (stanga) respectiv 24.00 m (dreapta), propuse si aprobate prin PUZ.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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 **LOCUIRE CU 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 14 loturi.

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

- **Li** loturi destinate constructiei de locuinte individuale (max. 2 unitati locative/parcels): nr. 1-8;
- **Ls** loturi destinate constructiei de locuinte colective cu dotari aferente si servicii: nr. 10, 11;
- **SP** lot destinat spatiilor verzi: nr. 9;
- **C** loturi destinate circulatiilor: nr. 12, 13 si 14;

Tabel 3. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	538	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
2	546	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
3	546	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
4	538	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
5	531	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
6	539	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
7	539	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
8	531	Locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1
9	551	Spatiu verde	-	10%	-
10	1307	Locuire colectiva cu servicii	S+P+2E+ER/M	40%	1.6
11	1307	Locuire colectiva cu servicii	S+P+2E+ER/M	40%	1.6
12	344	Drum	-	-	-
13	548	Drum	-	-	-
14	1635	Drum	-	-	-



Tabel 4. BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	10000	10000	100.00%
Teren Agricol	10000	0	-
Locuire individuala (max. 2u.l./parcela)	0	4308	43.08%
Locuire colectiva cu dotari aferente si servicii	0	2614	26.14%
Circulatii publice	0	2527	25.27%
Spatii verzi	0	551	5.51%

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+2E+ER/M sau S+P+1E+Er/M.

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** –zona locuinte individuale (maxim 2 unitati locative/parcela), cu acces si lot propriu - cuprinde loturile 1-8. 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. 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 **Ls** –zona predominant rezidentiala, de locuinte colective cu dotari aferente si servicii, cu acces propriu si lot folosit in comun - cuprinde loturile 10, 11. Regimul de inaltime al cladirilor va fi S+P+2E+Er/M. Pentru zona de servicii se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 40%. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.60, H maxim +13.50 m si H cornisa +10.50 m. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, se va face cu o retragere de minim Hcornisă/2, sau minim 3.00 m. Parcarea autovehiculelor in zona de locuinte se va face obligatoriu, minim 1.5 locuri de parcare/unitate locativa. Parcarea autovehiculelor in zona de servicii se va face conform Anexei nr. 5 din Hotararea 525/27 iunie 1996 – "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM".

2. "Zona spatii verzi, agrement" – Sp - parcela pentru zona verde - inscrisa in CF ca si spatiu verde, cuprinde lotul 9, cu o suprafata de 551 mp si POT maxim de 10%.



3. "Zona cai de circulatie" C – cuprinde lotul 12, 13 si 14 - terenul este necesar modernizarii retelei de drumuri, cu o suprafata de 2 527 mp.

Se prevede o servitute temporara de trecere auto si pietonal si echipare edilitara aferenta pe parcela Nr. 10 in favoarea parcelei Nr. 11, pana la finalizarea profilului stradal PPT 2 - 24 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentare cu apa

Zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte si functiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Giroc.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a loc Giroc amplasata pe Str Nivelda.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pe strazile din PUZ (in lungime de cca 250m) se va lega la reseaua existenta pe Str Nivelda prin intermediul unei extinderi retea de cca 700m.

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm si se va amplasa pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela. Reteaua de apa se va echipa si cu hidranti de incendiu supraterani. Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Reteaua propusa va asigura debitele:

Debitul zilnic mediu (Q_s zi med.) = 30.79 m³/zi = 0.35 l/s

Debitul zilnic maxim (Q_s zi max.) = 36.95 m³/zi = 0.42 l/s

Debitul orar maxim (Q_s orar max.) = 3.85 m³/h = 1.07 l/s

Canalizare menajera

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiata se propune realizarea unei retele de canalizare menajera in lungime de cca 250m pozata de-a lungul strazilor propuse. Aceasta retea propusa se va conecta la reseaua de canalizare existenta pe Str Nivelda (conectarea se va realiza prin intermediul unei extinderi de cca 700m).

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa uzata menajera in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Canalizarea menajera se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=250mm. Canalul se amplasează în axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Conductele de canalizare propuse au rol de rețea de colectare a apei uzate menajere pentru imobilele ce se vor edifica in zona.

Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descarca in canalizarea propusa prin intermediul a cate unui racord de canalizare pentru fiecare parcela in parte.

Reteaua de canalizare menajera va prelua urmatoarele debite:

Debitul zilnic mediu (Q_{uz} zi med.) = 30.79 m³/zi = 0.35 l/s

Debitul zilnic maxim (Q_{uz} zi max.) = 36.95 m³/zi = 0.42 l/s

Debitul orar maxim (Q_{uz} orar max.) = 3.85 m³/h = 1.07 l/s



Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale si le va colecta intr-un bazin de retentie cu $V=35$ mc, de unde vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi, iar prea plinul va fi descarcat in rigola drumului de acces la amplasament, pe baza acceptului detinatorului drumului. Inainte de colectarea apelor pluviale in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de namol si hidrocarburi ($q=38.51$ l/s).

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

Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate și colectate in cate un bazin de retentie pentru fiecare parcela in parte, de unde vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi, iar prea plinul va fi descarcat in rigola drumului de acces la amplasament, pe baza acceptului detinatorului drumului.

Canalizarea pluviala se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=400$ mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea pluviala functionează în sistem gravitational.

Rețeaua de canalizare pluviala propusa va cuprinde:

- Reteaua de canalizare pluviala se va realiza teava PVC KG SN 8 Dn 400mm; Lcca=300m

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

Energie electrica

Apariția în zonă a unor locuințe noi necesită dezvoltarea rețelelor de joasa tensiune, ale localitatii, prin amplasarea unui post de transformare in zona studiata si a 4 firide de distributie, aceasta fiind doar o solutie de principiu.

Comuna Giroc dispune de sistem de alimentare cu electricitate, iar rețeaua existenta de medie tensiune de unde se propune extinderea si alimentarea parcelei studiate cu nr. CF 407237 Giroc, se afla la o distanta de aproximativ 650m pe strada Gloria.

Pentru alimentarea cu energie electrica a parcelei studiate, se va amplasa un post de transformare in zona studiata, ce va alimenta 2 firide de distributie echipate cu 6 plecari fiecare spre blocurile de masura si protectie propuse (BMPT) in dreptul fiecarei parcele propuse, respectiv va alimenta 2 firide de distributie si contorizare de palier (FDCP) aferente celor 2 parcele propuse nr. 10 si 11.

Postul de transformare se va alimenta de la LES 20kV propusa din imediata vecinatate (conform planului).

Nu este necesara extinderea rețelelor de joasa tensiune existente ale localitatii, se va realiza alimentarea parcelelor propuse prin intermediul unui post de transformare propus.

Instalatiile electrice de racordare a sistemului de iluminat public la rețeaua operatorului de distributie se vor realiza in urma studiului de solutie elaborat de catre distribuitorul de energie.

Varianta finala va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica prin studiul de solutie intocmit si se va realiza intr-un proiect ulterior de catre acesta direct sau prin terti.

Alimentarea cu energie electrică a iluminatului public propus se va realiza de la un punct de aprindere iluminat public amplasat la postul trafo propus, de unde se vor alimenta stâlpii de iluminat public propuși prin intermediul circuitelor electrice realizate cu cabluri ACYABY.



Rețeaua interioară va fi în conexiune de tip TN – C între punctul de aprindere și stalpii de iluminat, respectiv TN-S de la cutia de conexiuni de la fiecare stalp până la corpul de iluminat, și se va conecta la priza generală de împământare la care se vor conecta și rețeaua PE.

Iluminatul public pentru zona studiată va fi realizat cu ajutorul unui număr de 12 stâlpi de iluminat echipați cu 1 corp de iluminat.

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizează reglementarea instalațiilor electroenergetice din zona (realizarea liniilor de joasă tensiune pe strazile nou create), aparținând societății REȚELE ELECTRICE SA și realizarea alimentării cu energie electrică, astfel:

- realizarea lucrărilor de coexistență a instalațiilor din zona ce vor fi prevăzute în proiectul de specialitate elaborat de REȚELE ELECTRICE SA, la comanda beneficiarului.
- realizarea rețelelor de 0,4KV propuse pentru zona studiată.

Delimitarea instalațiilor electroenergetice între furnizor și utilizator se vor realiza la capetele terminale ale coloanelor de 0,4KV la ieșire din blocurile de măsură și protecție BPMT.

Pentru alimentarea cu energie electrică a iluminatului căilor rutiere și a consumatorilor noi se vor realiza prin linii electrice subterane (prin soluționarea tuturor studiilor în zona) 0,4KV echipate cu stâlpi de metal, și cu corpuri de iluminat cu modul LED de tip etans de exterior. Amplasarea stâlpilor se va realiza ținând cont de legislația specifică în vigoare, respectând distanțele minime față de rețelele din zona și a clădirilor propuse:

- bransamentele la consumatori se vor realiza în cablu subteran trifazat până la blocurile de protecție și măsură BPMT amplasate la limita de proprietate înglobate în nise în gard;
- de asemenea se vor respecta distanțele normate față de LEA 0,4KV, în conformitate cu legislația în vigoare (NTE007/08/00 tab.5) față de diverse rețele, construcții și obiecte atât în plan orizontal cât și vertical.

- În mod obligatoriu construcțiile de pe amplasament vor fi protejate atât împotriva descărcărilor electrice în timpul furtunilor cât și pentru scurgerea electricității statice în conformitate cu normele specifice cât și normele PSI.

- dezvoltatorii vor comanda la furnizorul de energie electrică includerea în planul de investiții a noilor zone de dezvoltare.

Se vor respecta cu strictețe, Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor “NP 17-2023”, Normativul pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice “NTE 007/08/00”, NTE 003/04/00, HGR 300/2006, Normativ proiectare și execuție bransamente electrice pentru clădiri civile PE155/92, etc.

- rezistența de dispersie a prizei de pământ va avea în mod obligatoriu sub 4 ohmi, respectiv 1 ohm dacă este comună cu cea a paratrăsnetului. Se recomandă în toate cazurile posibile folosirea energiilor regenerabile în vederea producerii de energie electrică, termică. Tipurile de energii regenerabile folosite în zona sunt: energia solară (panouri fotovoltaice, panouri solare).

Bilanțul energetic conform breviarului de calcul se apreciază astfel:

Conform normativului 17-2023 pentru o casă P+1E se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 20,0 \text{ kW}$; $P_s = 12,0 \text{ kW}$

Pentru un apartament echipat cu plită electrică cu inducție, cuptor electric, unitate de climatizare se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 14,0 \text{ kW}$; $P_s = 6,0 \text{ kW}$

Pentru o zonă de servicii se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 50,0 \text{ kW}$; $P_s = 30,0 \text{ kW}$

Rezultă următorul bilanț energetic:

$P_i = 8 \times 20,0 + 22 \times 14,0 + 2 \times 50 = 568,0 \text{ kW}$;



$Ps=288 \times 0,45=129,60$ KW

Unde 0,45 este coeficientul de simultaneitate K_s .

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la REȚELE ELECTRICE SA. Se propune ca alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv sa se faca din rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare de joasa tensiune.

Instalatii electrice de protectie contra socurilor electrice

Sistemul de protectie utilizat este TNS.

La fiecare firida de bransament se prevede o priza de pamant artificiala realizata cu electrozi zincati si platbanda zincata de (40x4)mm. Rezistenta de dispersie a fiecărei prize de pamant trebuie sa fie sub 4 ohmi.

Deasemenea fiecare lot va avea o priza de pamant proprie cu rezistenta de dispersie sub 4 ohmi tot artificiala la care se va racorda BMPT aferent casei sau zonei de servicii.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul tehnic de racordare cu soluția alimentării cu energie electrica de la Rețele Electrice SA.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei 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.

3.7a 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 unei suprafete de 5% din totalul suprafetei studiate 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.'

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

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

Se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87, si Legea nr. 104/2011.



Se vor respecta limitele impuse de STAS 10009/88 privind poluarea fonica si STAS 6156/1986.

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol.

E emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93.

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001.

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale si le va colecta intr-un bazin de retentie cu $V=35$ mc, de unde vor fi utilizate in intregime la intretinerea spatiilor verzi. Inainte de colectarea apelor pluviale in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de namol si hidrocarburi ($q=38.51$ l/s).

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

Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate și colectate in cate un bazin de retentie pentru fiecare parcela in parte, de unde vor fi utilizate in intregime la intretinerea spatiilor verzi.

Canalizarea pluviala se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=400$ mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie. Apele pluviale nu se vor evacua in canale de desecare Anif.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firma specializata, in baza unui contract si transportate la depozit autorizat. Deseurile vor fi depozitate in containere inchise si securizate.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Din punct de vedere al organizarii spatiilor verzi, se va amenaja in acest sens un procent de 5.51% spatii verzi.

Vor fi prevazute plantatii de protectie intre zonele rezidentiale si cele destinate activitatilor economice.



Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Retelele edilitare se vor extinde sau se vor realiza retele noi pentru a deservi intreaga suprafata luata in considerare in cadrul P.U.Z. - reseaua de alimentare cu energie electrica, retea de canalizare, retea de alimentare cu apa etc.

3.7b IGIENA, SANATATE

Distanțele minime față de construcțiile învecinate;

- fata de limita Nordica – 626.95 m (proprietate privata P, CF 414629)
- fata de limita Vestica – 617.80 m (proprietate privata P+1E, CF 410581)
- fata de limita Estica – 2,852.00 m (proprietate privata P+1E, CF 413718)
- fata de limita Sudica – 2,110.85 m (proprietate privata P)

Este asigurata insorirea tuturor spatiilor interioare camere, dormitoare, casa scarii. Se va asigura ventilarea naturala a tuturor incaperilor de locuit inclusiv a casei scarii prin ferestre.

In cazul constructiilor destinate locuirii si serviciilor, locurile de parcare se vor amenaja partial si la parter sub imobilele propuse sau la subsol.

In cazul constructiilor destinate functiunii de locuire individuala parcelele 1-8, (S+P+1E+Er/M), platformele de depozitare a deseurilor vor fi amplasate in interiorul parcelei in curtea din spate, la o distanta de minim 10.00 m fata de camerele de locuit ale cladirilor propuse. Acestea vor fi prevazute cu o panta, o rigola de scurgere si sistem de spalare avand posibilitatea de a fi igienizate si curatate.

Pe fatada principala la parterul imobilelor de pe parcelele 1-8, parcarile vor fi pozitionate la aproximativ 50 cm fata de cladirile propuse insa camerele de locuit nu vor fi afectate deoarece pe aceasta latura vor fi orientate doar spatiile de depozitare, bucatarii, holuri de acces si casa de scara.

In cazul constructiilor destinate functiunii locuirii colective cu dotari aferente si servicii, parcelele 10 si 11 (S +P+2E+Er/M), platforma de depozitare a deseurilor va fi amplasata pe parcela la distanta mai mica de 10.00 m insa camerele de locuit nu vor fi afectate deoarece la parter (orientat spre platforma de depozitare) vor fi prevazute spatii comerciale. Platforma de depozitare va fi prevazuta cu o panta, o rigola de scurgere si sistem de spalare avand posibilitatea de a fi igienizata si curatata. Locurile de parcare se vor amenaja partial si la parter sub imobilele propuse sau la subsol.

In cadrul parcelei va fi amplasat un loc de joaca (parcela 9), amenajat si echipat cu mobilier urban specific.

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiata se propune realizarea unei retele de canalizare menajera in lungime de cca 250m pozata de-a lungul strazilor propuse. Aceasta retea propusa se va conecta la reseaua de canalizare existenta pe Str Nivelda (conectarea se va realiza prin intermediul unei extinderi de cca 700m).

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua



de alimentare cu apa in sistem centralizat a com. Giroc. Apele pluviale de pe drumuri nu se vor elimina in canale de desecare Anif.

ZONE CU PROTECTIE SANITARA

Pe raza de 1500 m fata de amplasamentul studiat se afla o linie de cale ferata la distanta de 1379.60m. In imediata vecinatate a parcelei nu exista zone cu protectie sanitara.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studziata 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 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	10000	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	3078	30.78%
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	6922	69.22%

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Funciunea de locuire individuala si colectiva cu functiuni complementare propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relateaza 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, dotari si educatie in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare



urbana ale orasului este crescut. 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.

Categorii de costuri

Pentru buna functionare a investitiei dar si pentru cresterea calitatii urbane in zona studiată se prevede cedarea catre domeniul public a unei suprafete totale de 3 078 mp dupa cum urmeaza:

- Circulatii publice: 2 527 mp (parcelele 12, 13 si 14)
- Spatiu verde: 551mp (parcela 9)

Suprafata de 2 527 mp de strada se va realiza de catre investitor, urmand a fi cedata catre Localitatea Giroc. Strazile cu profil de 12.00 m vor avea 6.00 m latime carosabil, zona verde, trotuare de 1.50 m.

Profilul transversal PPT 4 propus prin PUZ are latimea de 32 m, cu doua sensuri de circulatie de cate 6.00 m fiecare, cu totuare de 1.50 m si zone verzi de 1.50 m. Cele doua sensuri de circulatie se vor amplasa la stanga si la dreapta spatiului verde de latime 20.00 (parcela 9) propus prin PUZ.

Strazile vor fi echipate tehnico-edilitar (inclusiv retelele subterane, care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si, zone verzi si accese). Strazile vor fi realizate etapizat: prima etapa realizata de catre investitor ce presupune echiparea tehnico-edilitara si pietruirea carosabila (Structura rutiera proiectata: 20 cm strat fundatie din balast; 30 cm beton asphaltic, balast, mixtura asphaltica) si etapa a doua realizata de catre Primaria Giroc ce presupune aducerea strazii conform standardelor si asphaltarea carosabila (structura rutiera proiectata: 4 cm strat din beton asphaltic BA16, 20 cm fundatie din balast, 30 cm mixtura asphaltica, balast).

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa pe teren CF 407237 conform Plan de Actiune, definita in plan de Parcela 12, 13 si 14.

Intocmit,

Sp. RUR Arh. Stancu Ispas Ioana