

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
- PARCELELE 404436, 404529, 407251 ȘI 404496.

- **Amplasament**

Terenul studiat se găsește poziționat în extravilanul comunei Giroc, județul Timiș, în partea de nord - est a acesteia și este identificat prin:

o CF 404436,	nr. cad. A544/1/10/2	S teren = 5.300 mp;
o CF 404529,	nr. cad. A544/1/10/1/1	S teren = 3.200 mp;
o CF 407251,	nr. cad. A544/1/9	S teren = 3.700 mp;
o CF 404496,	nr. cad. A544/1/10/1/2	S teren = 1.000 mp;
Total		13.200 mp

Terenul în suprafață de 13.200 mp este proprietatea lui:

- o BIROU Georgina;
- o MARINCU Ilie și Emilia
- o RĂCIULETE Petre

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

Pe amplasament nu există construcții.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiari**

Beneficiarii documentației P.U.Z. sunt:

- o BIROU Georgina;
- o MARINCU Ilie și Emilia
- o RĂCIULETE Petre

- **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 DRUM PROIECTCONSULT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- o PRO-WASSER-AT S.R.L. Timișoara – consultant gospodărirea apelor.

- **Data elaborării**

Octombrie 2021.

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE 404436, 404529, 407251 ȘI 404496, compus din locuințe individuale și servicii.

Caracteristici ale terenului studiat:

- o se constituie din teren arabil situat în extravilanul comunei Giroc;
- o se situează la 815 m de zona centrală a localității Giroc;
- o se situează adiacent limitei intravilanului comunei Giroc.
- o se situează adiacent limitei intravilanului extins al comunei Giroc.
- o se situează la 180 m de limita U.A.T. Timișoara.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității**

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

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- o la N - drum de exploatare DE 544/2;  
- teren aflat în administrația CFR nr. cad. 414758, linia feroviara DF74 Timișoara – Buziaș;  
- 250 m între cea mai apropiată locuință (la nord-vest) și limita de proprietate;
- o la E - adiacent PUZ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, avizat de CJT cu nr.67/2020;  
- 205 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;  
- 225 m între drumul de exploatare DE542 – B-dul Sudului și limita de proprietate;  
- 240 m între HCN 501/1 și limita de proprietate;
- o la S - drumul de exploatare DE 558/1 – strada Eroilor  
- 14 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;  
- 50 m între strada Semenic și limita de proprietate;
- o la V - teren agricol privat în extravilan – A544/1/11;  
- 2 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;  
- 200 m între PUZ ZONA LOCUINȚE ÎNȘIRUIȚE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu nr.05/2016 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 dar în prezent terenul studiat se constituie ca teren arabil în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.
- o zona 1 de vecinătate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care sunt edificate construcții;
- o zona 2 de vecinătate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care sunt edificate construcții, și parțial este reglementată prin „PUZ ZONA LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ca zonă de locuințe și servicii, pe care nu sunt edificate construcții;
- o zona 3 de vecinătate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care sunt edificate construcții, și parțial este reglementată prin „PUZ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ca zonă de locuințe și servicii, pe care nu sunt edificate construcții”;
- o Zona 4 de vecinătate este reglementată prin PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC ca zonă de locuințe pe care sunt edificate construcții;

De remarcat că în toate zonele de vecinătate va începe un proces de urbanizare, existând suprafețe de teren neconstruit pe care sunt în curs de elaborare documentații de urbanism, care odată amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit.

**În concluzie, obiectul lucrării este reglementarea urbanistică pentru extinderea zonei de locuințe individuale și servicii prin PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- PARCELELE 404436, 404529, 407251 ȘI 404496.**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – în vigoare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – în curs de actualizare;
- o PUZ - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE. avizat de CJT cu numărul 67/2020;
- o PUZ - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 104/2019;
- o PUZ - ZONA LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 05/2016;
- o PUZ - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 114/2011;
- o PUZ - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME avizat de CJT cu numărul 39/2017;

- o PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 55/2018
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**  
Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:
  - o Studiu topometric.
- **Date statistice**
  - o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare.
- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**
  - o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare;
  - o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in curs de actualizare;
  - o PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. avizat de CJT cu numărul 67/2020;
  - o PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 104/2019;
  - o PUZ - ZONA LOCUINTE INSIRUITE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 05/2016;
  - o PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 114/2011;
  - o PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME avizat de CJT cu numărul 39/2017;
  - o PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 55/2018

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se constituie în totalitate în teren în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.

Zonele de vecinătate se constituie parțial în teren în intravilan pe care sunt construcții în curs de edificare și parțial în teren neconstruit respectiv arabil extravilan.

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

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa consolidării zonei de locuințe individuale și s-a considerat că terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

- **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 locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se găsește adiacent limitei intravilanului comunei Giroc, în partea de nord-est și este identificat prin:

o CF 404436,	nr. cad. A544/1/10/2	S teren = 5.300 mp;
o CF 404529,	nr. cad. A544/1/10/1/1	S teren = 3.200 mp;
o CF 407251,	nr. cad. A544/1/9	S teren = 3.700 mp;
o <u>CF 404496,</u>	<u>nr. cad. A544/1/10/1/2</u>	<u>S teren = 1.000 mp;</u>
Total		13.200 mp

Terenul în suprafață de 13.200 mp este proprietatea lui:

- BIROU Georgina;
- MARINCU Ilie și Emilia
- RĂCIULETE Petre
- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul studiat este greu accesibil traficului urban datorită prospectului necorespunzător al drumurilor de exploatare DE 544/2 și DE 558/1 adiacente terenului studiat.

Dezvoltarea acestor străzi poate asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

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 relativ orizontal, pe culoarul râului Timiș.

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-dezghet a zonei este 0,8m.

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

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 comunei 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 RUTIERĂ

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

Circulația rutieră în zonă este definită de drumul de exploatare DE 544/2, DE 558/1 – strada Eroilor și de străzile nou propuse, corespunzând cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

### • Capacități de transport, greutăți 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 comunei Giroc prin consolidarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și 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 544/2 și DE 558/1– strada Eroilor, astfel încât să permită dezvoltarea zonei de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### • Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone agricole.

Construcțiile de pe terenul studiat lipsesc cu desăvârșire.

- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent, între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare prevăzute în proiectele de investiții elaborate anterior: PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. avizat de CJT cu numărul 67/2020, PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 104/2019, PUZ - ZONA LOCUINTE INSIRUIE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul: 05/2016, PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 114/2011, PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME avizat de CJT cu numărul 39/2017, PUZ - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJT cu numărul 55/2018 și funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă 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 30%.

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 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-a prevăzut o zonă de servicii și o zonă de locuințe cu servicii la parter în suprafața totală de 8,37% din suprafața totală a parcelei studiate.

- **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 26 mp/locuitor, astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri.

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 remodelare 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, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în zonă, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar, conform planului de acțiune anexat.

## **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**

Așa cum s-a precizat anterior, zonele de vecinătate 1, 2, 3 și 4 prezintă riscuri datorită vecinătății cu drumurile de exploatare DE 544/2 și DE 558/1.

- **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.



**Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare, rezultă că nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.**

o **Protecția calității apelor**

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

o **Protecția calității aerului**

Terenul fiind în extravilanul comunei Giroc, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate cu suprafețe și coș de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- > Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- > STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- > Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

o **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Activitatea de bază prevăzută pe terenul studiat, de locuire și servicii, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

o **Protecția solului și subsolului**

Activitatea de locuire și servicii nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului. În varianta folosirii cazanelor de încălzire cu combustibil lichid cu rezervoare îngropate sau aeriene, se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului (cuvă din beton sau rezervoare cu pereți dubli) și sănătatea populației.

o **Gospodărirea deșeurilor**

Deșeurile produse de acest complex, vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri autorizate de către administrația locală.

În timpul execuției locuințelor, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi autorizate de administrația publică locală.

o **Gospodărirea substanțelor toxice**

Nu este cazul.

o **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri autorizate de către administrația locală.

o **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente rezidențiale și de interes public.

## **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 locuințe intercalate cu instituții publice și servicii și locuințe individuale.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

- **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 locuințe individuale cu funcțiuni complementare este oportuna 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 locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

### **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 comunei Giroc și nu există prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC, dar există prevederi impuse prin alte studii urbanistice efectuate în zonă, precizate în lista studiilor și proiectelor elaborate anterior din capitolul 1.3., astfel:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare 558/1 de la 4 m la 12 m;
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare 544/2 de la 4 m la 16 m

- o Prevederea drumurilor noi cu profil de 12 m;
- o Dezvoltarea rețelelor de utilitati.

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 fundamente se vor prezenta:

- Organizarea circulației

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

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 558/1 de la 4,0 m la 12,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1,5 m, carosabil 6,0 m, zona verde 1,5 m, și trotuar 1,5 m.
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 544/2 de la 4,0 m la 16,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1 m, zona verde 2 m, carosabil 7,0 m, zona verde 2 m, pista biciclete 1 m și trotuar 1,5 m
- o Prevederea drumului nou cu profil de 12 m compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1,5 m, carosabil 6,0 m, zona verde 1,5 m și trotuar 1,5 m.

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

**Zonele funcționale propuse pe terenul studiat (UTR -Zr) sunt:**

- o **locuințe individuale (cu maxim două unități locative): 0,7070 ha (53,53%);**
- o **servicii:0,0447 ha (3,39%);**
- o **locuințe cu servicii: 0,0657 ha (4,98%);**
- o **spații verzi amenajate: 0,1953ha (14,80%);**
- o **drumuri, alei și parcaje:0,3073 ha (23,28%).**

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

- o maxim 35% pentru locuințe individuale (cu maxim doua unitati locative);
- o maxim 35% pentru locuințe cu servicii;
- o maxim 40% pentru servicii

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)**

- o maxim 1,05 pentru locuințe individuale (cu maxim doua unitati locative);

- o maxim 1,05 pentru locuințe cu servicii;
- o maxim 1,60 pentru servicii

**Regim de înălțime:**

- o maxim P+1E+1Er/M pentru locuințe individuale (cu maxim doua unitati locative);
- o maxim P+1E+1Er/M pentru locuințe cu servicii.
- o maxim P+2E+1Er/M pentru servicii;

**Înălțime maximă:**

- o H cornișă = 9,0 m, H coamă = 12,0 m pentru locuințe individuale (cu maxim doua unitati locative);
- o H cornișă = 9,0 m, H coamă = 12,0 m pentru locuințe cu servicii.
- o H cornișă = 11,0 m, H coamă = 14,0 m pentru servicii

**Suprafata teren:** 13.200 mp.

**Alinierea construcțiilor propuse va fi de:**

- o 5 metri de la limita de proprietate de la stradă (aliniament obligatoriu);
- o minim 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.

**Tipul de acoperire:**

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

**Capacitati:**

- o 13 imobile, din care 11 pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative, un imobil pentru locuințe cu servicii și un imobil pentru servicii;
- o maxim 22 unități locative in zona de locuințe individuale;
- o maxim o unitate locativa și un spațiu comercial în zona de locuințe cu servicii;
- o maxim 2 unități comerciale în zona de servicii;
- o 69 locuitori si 6 angajați;

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

- o 2121 mp – construcții locuințe individuale cu maxim două unități locative;
- o 262 mp - locuințe cu servicii;
- o 178 mp - servicii;
- o 1953 mp – spații verzi amenajate;
- o 5613 mp – grădini;
- o 3073 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.  
13200 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 comunei 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 comunei, aflată în zona, administrată de către GIROCEANA S.R.L. Giroc.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare în extravilanul localității Giroc, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 11 clădiri cu locuințe individuale (maxim 22 unități locative) x 3 persoane/unitate locativă = 66 persoane;
- o o clădire cu locuințe și servicii x 3 persoane/unitate locativa = 3 persoane și 2 angajati;
- o o clădire de servicii cu 4 angajati.

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  $Q_{S\ ZI\ MED} = 27,25\ mc/zi = 0,315\ l/s$
- o  $Q_{S\ ZI\ MAX} = 35,42\ mc/zi = 0,410\ l/s$
- o  $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,10\ mc/h = 0,861\ l/s$

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125 în lungime de 110 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125, în lungime de 280 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior și 2 cămine de vane (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.

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. Nu se vor genera costuri pentru Primaria 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 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 comunei 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 comunei Giroc, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0*Q_{ZIMED}=1,0*27,25 \text{ mc/zi}=27,25 \text{ mc/zi}=0,315 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0*Q_{ZIMAX}=1,0*35,42 \text{ mc/zi}=35,42 \text{ mc/zi}=0,410 \text{ l/s}$$

$$Q_{U0MAX}=1,0*Q_{0MAX}=1,0*3,10 \text{ mc/h}=3,10 \text{ mc/h}=0,861 \text{ l/s}$$

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

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN 315, în lungime de 110 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 280 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 construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcările propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale, vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor într-un bazin de retenție de unde vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi.

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

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- drum asfalt-trotuare	0,3073 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spații verzi publice și grădini	0,7566 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- clădiri	0,2561 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Categoria construcției hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

Clasa de importanță III (unitate cu caracter social) => frecvența ploii de calcul 2/1.

$m = 0,80$  la  $t < 40$  minute

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

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

Conform STAS 9470-73 zona 13  $f_{2/1} = 35$  l/sec.ha

$QP = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 0,8 \cdot (0,3073 \cdot 0,85 + 0,7566 \cdot 0,10 + 0,2561 \cdot 0,90) \cdot 35 = 15,8859$  l/s

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 13.200 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 3\,073 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1\,546\,334 \text{ l/an} = 1\,546,334 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 7\,566 \text{ mp spații verzi} \times 0,10 = 447\,907 \text{ l/an} = 447,907 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2\,561 \text{ mp construcții} \times 0,90 = 1\,364\,501 \text{ l/an} = 1\,364,501 \text{ mc/an}$$

$$\text{Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: } 3\,358\,742 \text{ l/an} \sim 3\,358,742 \text{ mc/an}$$

Separatorul de hidrocarburi cu deznisipator a fost dimensionat la un debit de 15,88 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 14 mc.

$$V = Q \times t_p = 11,9907 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: H = 2 m, L = 2 m, B = 3,5 m.

Cantitatea de ape meteorice căzută într-un an pe suprafața de 13.200 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:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 13.200 \text{ mp}/1000 = 7\,814,4 \text{ mc/an}$$

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate) 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 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 extinderea rețelei de joasă tensiune aflată în zonă.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei 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 110 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrică, în lungime de 280 m.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.



- **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 bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrari.

- **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 în lungime de 110 m.

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, în lungime de 280 m.

Rețeaua de gaze naturale și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrari.

- **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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru terenul studiat s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

## CRITERII

**Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE 404436, 404529, 407251 ȘI 404496.**

### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

**a). gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafață totală de 13.200 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe individuale cu funcțiuni complementare. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca terenuri agricole în apropierea comunei 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 comunei Giroc.

**b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de nord a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită, în special, aportului pe care îl vor avea noi investitori la aceasta.

**c). relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua comunei Giroc, prin extinderea acesteia până la terenul studiat;
- o colectarea centralizată a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale care vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi;
- 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.

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.

**d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

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.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și folosite pentru udarea spațiilor verzi.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al comunei Giroc. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se crează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

**e). relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

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

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:****a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

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.

**b). natura cumulativa a efectelor**

Având în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord-est a comunei Giroc.

**c). natura transfrontalieră a efectelor;**

Nu este cazul.

**d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor)**

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, cât și a soluțiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

**e). mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

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. Nu se pune astfel problema mărimii și a spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

**f). valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:**

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe cu funcțiuni complementare din România.

**(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural**

Nu există areale specifice ce pot fi afectate 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.

**(ii). depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului**

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.

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.

**(iii). folosirea terenului în mod intensiv**

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

**g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Nu este cazul.

**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 35% respectiv 40% iar CUT maxim să fie 1,05, respectiv 1,60. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 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 -Zr) - Zona rezidențială:**

- (a) Parcelele 4, 13 - locuințe individuale;
- (b) Parcela 3 – locuințe cu servicii;
- (c) Parcela 1 - servicii
- (d) Parcela 2 – spații verzi;
- (e) Parcela 14,15 - drumuri, alei, parcaje.

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

Apreciam propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale comunei 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 locuințe cu servicii și locuințe individuale;**
- **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;**
- **Primăria Giroc va atribui numere pentru parcelele nou create;**
- **Dupa dezmembrare se vor ceda în domeniul public terenurile propuse circulațiilor.**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face în zone sigure, pe terenuri salubre care să îndeplinească normele de igienă referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Se asigură însorirea clădirilor destinate locuințelor pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă și se ține cont ca distanța dintre clădirile învecinate să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai mari clădiri.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, 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.

Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor se vor prevedea la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zonele rezidențiale este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**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. Nu se vor genera costuri în sarcina Primăriei Giroc aferente acestei lucrări.

Intocmit,  
arh. Manuela ENESCU

Verificat,  
arh. Sorin HENȚ