

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire proiect: **P.U.Z. - LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Beneficiar: **BOARIU MIRCEA CONSTANTIN**
jud Timiș, com Chișoda, str. Nicolae Firu, nr. 72

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.,**
Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16

Amplasament: **Jud Timiș, Comuna Giroc, extravilan CF 404435, 407900,
406373**

Nr. proiect: **237/2022**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal
Studiu de oportunitate**

Data elaborării: **Iulie 2022**

BORDEROU

PIESE SCRISE

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONĂ

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

CARACTERUL ZONEI ȘI SITUAȚIA EXISTENTĂ PE TEREN

ACCESIBILITATE

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

ECHIPARE EDILITARĂ

DISFUNCȚIONALITĂȚI

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL

ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

ACCESE AUTO

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CATEGORII DE COSTURI

CONCLUZII

PIESE DESENATE

01A - PLAN DE ÎNCADRARE

02A - SITUAȚIA EXISTENTĂ

03A - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

04A - PROPUNERE DE MOBILARE

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru documentația prezentată au fost studiate următoarele documentații:

- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG Giroc
- PUZ -uri aprobate in zona
- Certificatul de Urbanism nr. 249/07.04.2022 emis de Primaria Com. Giroc

2. DATE DESPRE ZONĂ

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul se află in extravilanul com. Giroc. Este un teren viran, amplasat în estul comunei Giroc, într-o zonă preponderent cu parcele de locuințe, format din 3 parcele, în suprafață totală de 15.304,00 mp. Proprietarii sunt persoane fizice.

Vecinatatile terenului sunt:

- la Nord – teren arabil extravilan, proprietate privată
- la SUD - teren arabil extravilan, proprietate privată, CF nr. 407623
- la Vest – canal Hcn 501/1
- La Est - terenuri arabile extravilan, proprietate privată, CF nr. 411819, CF nr. 403837

CARACTERUL ZONEI ȘI SITUAȚIA EXISTENTĂ PE TEREN

Zona este preponderent pentru locuințe, având și funcțiuni complementare.

În zonă au fost aprobate mai multe PUZ-uri cu parcele pentru locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Este un teren viran, fără construcții, aflat însă într-o zonă în plină dezvoltare.

ACCESIBILITATE

Terenul este accesibil de pe drumul De542, cu profil de 12 m. Parcelele aferente acestui P.U.Z sunt traversate de Bulevardul Sudului, propus printr-un studiu de fezabilitate aprobat.

SITUAȚIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul studiat este format din 3 parcele, inscrise în CF astfel:

- CF 404435 – 5.100,00 mp - teren arabil extravilan fără construcții - proprietate privată
- CF 407900 – 5.100,00 mp - teren arabil extravilan fără construcții - proprietate privată
- CF 406373 – 5.104,00 mp - teren arabil extravilan fără construcții - proprietate privată

ECHIPARE EDILITARA

În zonă sunt construcții de locuințe edificate în ultimii ani, care sunt bransate la utilități. Vom studia prin PUZ posibilitățile de aducere a rețelelor de utilități din zonă până la parcelele ce fac obiectul acestui PUZ.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Cu toate că terenul este amplasat într-o locație strategică pentru Com. Giroc, dar și pentru

investitori, există în continuare disfuncționalități:

- Existența mai multor terenuri în vecinătate care nu au fost încă urbanizate.
- Drumurile de acces la terenul studiat sunt încă parțial drumuri de pământ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform datelor analizate și a Certificatului de Urbanism, rezultă că, pentru a se putea realiza investiția propusă și solicitată prin tema de proiectare, este necesară realizarea și aprobarea unui PUZ.

VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere realizarea unor parcele cu destinația de spațiu verde și agrement, în suprafață totală minimă de 5%.

ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul proiect are ca scop parcelarea terenului studiat în vederea dezmembrării acestora în parcele construibile pentru:

- locuințe individuale mici, pentru maxim 2 familii
- locuințe colective
- parcele pentru spațiu verde și funcțiuni de agrement
- asigurarea acceselor la parcele prin drumuri de 12 m, 6 m, respectiv 8 m, corelate cu tramele stradale deja aprobate, dar și cu viitoare parcelări posibile pe terenurile învecinate încă neurbanizate

Funcțiunile propuse vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

Indici urbanistici propuși:

1. Pentru zona verde și agrement – 2 parcele (5,01% din suprafața totală):

POT maxim = 10%

CUT maxim 0,1

Regim de înălțime maxim – Parter

2. Pentru zona de locuințe pentru maxim 2 familii – 16 parcele (58,66% din suprafața totală):

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,05

Regim de înălțime maxim = P + 1E + M/Er

H.max cornișă = 9 m

H. max coamă = 12 m

Zona verde pe fiecare parcelă – min. 25%

3. Pentru locuire colectivă cu dotări și servicii la parter – 1 parcelă (7,84% din suprafața totală)

POT maxim = 40 %

Beneficiar: BOARIU MIRCEA CONSTANTIN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

CUT maxim = 1,6
Regim de înălțime maxim = P + 2E
H. max cornisa = 11 m
H. max coama = 14 m
Zona verde pe fiecare parcela – min. 25%

Retragerile propuse față de limitele parcelelor sunt:

- retragere față de străzi – 6,00 m
- retragere față de spatele parcelei – 10,00 m
- retrageri laterale: min 3,00 m sau H/2 sau alipire pe limită cu acordul vecinului.

Pe latura din spate se pot amplasa anexe care au o înălțime maximă de 3.00 m.

ACCESE AUTO

Parcelele propuse vor avea acces de pe o străzile nou create, cu profil stradat de 12 m, 6 m, 8 m.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare - apă/canal, gaz și curent existente în zonă, pe lotizarile aprobate deja prin planuri urbanistice zonale.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, în funcție de specificul deșeurilor și vor fi evacuate pe bază de contract, de societatea de salubritate locală.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi suportată integral de către inițiatorul lucrării.

4. CONCLUZII

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că parcelarea propusă prin prezenta documentație se intergrează perfect în specificul actual al zonei, aflată în plină dezvoltare.

Întocmit,
Arh. Bianca Luca

