



PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

extravilan Comuna Giroc, localitatea Giroc, Jud. Timis

C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. cad 406924, (nr. cad vechi A195/1/4) si
 407661 (CF vechi 4582), nr. cad 407661(nr. cad. vechi A195/1/5)

Beneficiar:

CIRCU GHEORGHE

Faza de proiectare:

PUZ

Data:

Februarie 2023

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
 CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
 S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament **extravilan Comuna Giroc, localitatea Giroc, Jud. Timis**
C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. cad 406924, (nr. cad vechi A195/1/4) si 407661 (CF vechi 4582), nr. cad 407661(nr. cad. vechi A195/1/5)
- Beneficiar **CIRCU GHEORGHE**
- Proiectant **S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**
Pr.nr **26/2020**
Timișoara, str. Sorin Titel, nr. 11
Arh. Dragomir Dragan
Arh. Urb. Răzvan Oprea
- Faza de proiectare **PUZ**
- Data **Februarie 2023**



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Arhitectura	arh. Dragan Dragomir
Coordonator Urbanism	arh. Oprita Razvan
Proiect instalatii edilitare	ing. Toth Gabriel
Proiect drumuri	ing. Victor Rill



BORDEROUL GENERAL AL PUZ

• PIESE SCRISE

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- RLU – Regulament local de urbanism
- Memoriu tehnic edilitare
- Anexe :
 - Certificat de Urbanism
 - Extras CF
 - CI
 - Aviz de oportunitate
 - Aviz OSPA
 - Aviz DSP
 - Aviz Delgaz
 - Aviz E-Distributie Banat
 - Aviz Telekom
 - Aviz MADR
 - Aviz Monumente
 - Raport Etapa 2 informare PUZ
 - Plan de actiune
 - Aviz Giroceana
 - Aviz ABA Banat
 - Aviz ANIF
 - Aviz Transgaz
 - Aviz Mediu
 - Topo OCPI

PIESE DESENATE

- A01 Plan de incadrare
- A02 Plan de situatie existent
- A03 Reglementari ubranistice
- A04 Posibilitati de mobilare
- A05 Proprietatea asupra terenurilor
- A06 Studiu de cvartal
- A07 Reglementari edilitare
- A08 Drumuri

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir

arh. urb. **OPRIȚA** Răzvan



Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumire proiectului: **PUZ - Zona rezidentiala cu functiunicomplementare**

Titular:

Circu GHEORGHE

Adresa poștală:

Adresa dezvoltator: Sat. Giroc (com. Giroc), Jud. Timis, Str. Trandafirilor, nr. 103

Adresa amplasament PUZ: Sat Giroc (com. Giroc) Jud Timis, C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. cad 406924, (nr. cad vechi A195/1/4) si 407661 (CF vechi 4582), nr. cad 407661(nr. cad. vechi A195/1/5)

Telefon: 0723336556

email: dcontext02@gmail.com

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prin tema program se solicita analiza contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **“PUZ – Zona rezidentiala cu functiunicomplementare”**, extravilan localitatea Giroc, C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. cad 406924, (nr. cad vechi A195/1/4) si 407661 (CF vechi 4582), nr. cad 407661(nr. cad. vechi A195/1/5)

Delimitarea zonei studiate este facuta dupa cum urmeaza :

- La nord :canalul de desecare HCN 198/1, HCN 193/1,
- La vest :parcela privata, teren agricol extravilan 407662
- La sud : drum de exploatare De 195/2 si HCN 192/1
- La est : parcela privata, teren agricol extravilan-nr. cad A195/6

Obiectul prezentei documentații îl constituie realizarea unui P.U.Z. pentru terenul situat în **Jud.Timiș, Comuna Giroc, localitatea Giroc**, cuprinzând terenul identificat prin , **C.F. nr. 406924 (CF vechi 5417), nr. topo 406924, (nr. topo vechi A195/1/4) si 407661 (CF vechi 4582), nr. topo 407661(nr. top. vechi A195/1/5)**, în vederea realizării obiectivului **„PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**.

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor; reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren



- necesare viitoarelor drumuri;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
 - Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul PUZ constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Giroc, Certificatul de Urbanism nr. 776 din 08.09.2020, respectiv CU nr. 850 din 07.11.2022 având ca beneficiar pe CIRCUL GHEORGHE.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare existente și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu compartimentul de urbanism-autorizare al Primăriei Comunei Giroc.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt :

- ridicarea topografică, vizată OCPI nr.263/2016;
- studiul OSPA;
- PUG Giroc la zi
- Planurile urbanistice aprobate în zona
- -Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- -Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, modificată și completată;
- -Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- -Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- -Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000;
- -Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- -Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș;
- -Hotărârea C.J. Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
-

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei studiate.



S-au considerat necesare :

- evaluarea impactului asupra mediului
- organizarea circulatiei
- elaborarea documentatiilor necesare obtinerii avizelor de la detinatorii de gospodarii subterane din zona pentru determinarea exacta a situatiei existente;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud-est a localitatii Giroc, cu acces din drumul de exploatare De195/2. Amplasamentul face parte din extravilanul comunei Giroc.

Planul de amenajare a teritoriului comunei Giroc propune pentru această zonă locuințe individuale, colective, dotări și servicii publice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

Zonificarea funcțională a ariei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Terenul face parte dintr-o zonă mai amplă (35 Ha) de suprafețe de teren, pe care există deja P.U.Z.-uri aprobate. Zona este traversată de o rețea de drumuri de exploatare și canale de desecare aflate în evidența ANIF, rețele de gaz și rețele electrice.

În cadrul tipologiei funcționale, ținând cont de reglementările și indicatorii urbanistici pentru zonele cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, conform HCJ Timiș nr. 115/2008, amplasamentul studiat face parte din Zone periurbane aflate în sfera de creștere a localitatilor urbane.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenurile studiate sunt situate în sud-estul comunei Giroc, având următoarele vecinătăți:

- La nord :canalul de desecare HCN 198/1, HCN 193/1,
- La vest :parcela privata, teren agricol extravilan 407662
- La sud : drum de exploatare De 195/2 și HCN 192/1
- La est : parcela privata, teren agricol extravilan

Parcelele pe care urmează să se construiască au o formă aproximativ rectangulară, cu dimensiunile totale de aproximativ 290 m lungime, și 35.10 m latime. Suprafața terenului pe care urmează să se realizeze investiția este de 10 000 mp. Orientarea este aproximativ pe direcția N-E / S-V.

În prezent, terenul este liber de orice construcție.

Construcțiile existente cele mai apropiate sunt:



- La nord : la aproximativ 360m – locuinte private existente in vatrasiatului
- La vest : la aproximativ 220m – locuinte private existente in vatrasiatului
- La sud si est nu se regasesc locuinte in apropierea sitului studiat
-

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Zona comunei Giroc se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, comuna Giroc se situează în Câmpia joasa Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioara a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.



2.4. CIRCULATIA

În prezent accesul pe parcela se face din Giroc, pe De 195/2. Nu există o intersecție amenajată pentru acces. Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor. Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea zonei rezidențiale în zonă;
- circulația pietonală și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă;
- zona nu are prevăzute parcaje.
- Lipsa utilitatilor până la amplasamentul studiat (apa, canal, electricitate, gaz), acestea având rezolvări punctuale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor: **C.F. 406924,407661, nr. cad. 406924,407661**
S_{teren} = 10 000 m² având proprietar pe CIRCUL GHEORGHE.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de teren arabil, aflate în proprietate privată;
- b) drumul de exploatare De195/2 la sud;

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- accesul din De195/2, pe parcela studiată se poate face doar într-o manieră unitară;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de drumul de exploatare De195/2.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;



- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

-rețea de alimentare cu apă și canalizare menajera pe strada Gloria, care deservește locuințele existente în vatra satului (720m distanta);

-canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie, Hcn 198/1, sistemul de canalizare pluvial va fi echipat cu separator de hidrocarburi cu trapa de namol, guri de scurgere, bazine colectoare și camine de vizitare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există cabluri de fibră optică.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661

S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

- La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

- Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care 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, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.



- Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților. Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din documentatiile de urbanism reglementate anterior;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Conform cerințelor pieței exista solicitări pentru cumpărarea de loturi destinate locuințelor cat si a unitatilor locative in zona ce urmează sa se dezvolte. O alta solicitare este cea de întregire a peisajului urban prin umplerea golurilor funcționale si terenurilor needificate pentru diminuarea creșterii plantelor intr-un mod haotic si depozitarea de reziduuri.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor strategiei de dezvoltare locala pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale si functiuni complementare.

- **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661 S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In PUG-ul aprobat al comunei Giroc, aceasta zona este incadrata in extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

Zona amplasamentului studiat este în mare parte cuprinsă în circuitul agricol, având folosința de arabil.

Pe parcela destinată construcției de locuințe colective, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 5 % din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este maxim de P+1E+M pentru locuințele individuale și zona dotari servicii cu locuire este P+3E.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

P.U.Z.-ul vizează revitalizarea și reamenajarea terenurilor agricole necultivate, dezvoltarea unei zone rezidențiale, oferind cadrului natural un spațiu verde amenajat prin lucrări de dezvoltare neostentativă, neagresivă, reversibilă prin excluderea, pe cât posibil, a poluării.

O componentă importantă este cantitatea de precipitații care intră în sol. Prin construirea zonei studiate aceasta este captată conform soluțiilor prezentate in avizele de ANIF si ABA.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul Administrației Bazinale de Apă - Banat.

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau potențial balnear care să fie valorificate.

Propunerile urbanistice asigură o organizare optimă a teritoriului în limita legislației și a reglementărilor în vigoare prin asanarea completă a sitului și o restructurare a spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios funcțiunii propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

Situatia existenta

Terenul este situat in extravilan și, conform descrierii din cartea funciară, este liber de construcții. Din punct de vedere nivelitic terenul se prezintă destul de uniform, fără denivelări importante. Accesul rutier principal se face din drumul de exploatare De 195/2.

Propuneri

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-urile avizate anterior de către Consiliul Județean Timis și aprobate prin HCL de către Primăria comunei Giroc.

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 12 m pentru artera rutieră din nord – strada nou proiectată
- 12 m pentru artera rutieră din sud- extindere DE 195/2 continuatoare a celor propuse în PUZ-ul aprobat pentru teritoriul de la sudul amplasamentului
- 12 m pentru strazile interioare

Prospectele stradale propuse preiau tramele aprobate în documentațiile PUZ avizate CJT aflate în vecinătatea lotului studiat.

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semicarosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Circulația ciclistă se va desfășura pe carosabilul auto.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Pentru fiecare locuință se va asigura posibilitatea de parcare/garare pentru minimum un autoturism pe parcela proprie în cazul loturilor destinate locuințelor individuale, cu maximum două unități locative. În cazul loturilor destinate locuințelor cu funcțiuni complementare/comerciale la parter se vor respecta normativele în vigoare și se va asigura un minim de 1,5 locuri de parcare/unitate locativa.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc). Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Traseul destinat pistelor pentru biciclete se confundă cu pista carosabilă, principiu preluat de la PUZ-urile învecinate, aprobate.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661

S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



Spatiile verzi

Suprafețele de teren se află integral în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care aparțin domeniului public local doar parțial. Profilele transversale propuse pentru drumuri și accese la amplasamentul studiat prevăd plantații de aliniament (zone verzi) care contribuie la mărirea procentului ocupat de zona verde obligatorie.

Asigurarea rețelei de spații publice (străzi și pietonale, spații verzi, parcaje publice, echipare edilitară) presupune trecerea în domeniul public a unei cote procentuale aferente fiecărei suprafețe de teren ce face obiectul unui plan urbanistic zonal, conform Bilantului teritorial prezentat în partea tehnică. Se vor asigura zone de servitute de trecere în favoarea administratorilor de rețele de gaz și canalizare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenurile care fac obiectul PUZ sunt propuse următoarele subzone funcționale:

- zona de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă;
- zona de dotări și servicii cu locuire la etaj
- zona destinată spațiilor verzi
- zona tehnico edilitară
- zona destinată circulațiilor pietonale, auto și parcaje.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei **zone rezidențiale cu funcțiuni complementare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.
- Bilanț teritorial:

	Situția existentă		Situția propusă	
	(%)	(mp)	(%)	(mp)
Terenul studiat	100%	10 000	100 %	10 000
Circulații pietonale, auto și parcaje	0%	0	22.75%	2227.74
Spații verzi	100 %	0	19.80%	1980.92
Zona de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă	0%	0	35.65%	3565.96
Zona dotări și servicii și locuire la etaj	0%	0	19.07%	1904.84



Zona tehnico edilitara	0%	0	2.54%	272.54
------------------------	----	---	-------	--------

- Regim de înălțime:
 - P+1E+M – pentru zona rezidentiala individuala cu maxim 2 unitati locative -Li
 - P+3E– pentru zona dotari servicii cu locuire la etaj
- Indici urbanistici:
 - POT maxim propus 35% - pentru zona rezidentiala individuala cu maxim 2 unitati locative – Li; Hmax cornisa = 9m;
 - POT maxim propus 40% - pentru zona dotari servicii cu locuire la etaj – Lcs; Hmax cornisa = 15m;
 - CUT maxim propus 1.05 – pentru zona rezidentiala individuala cu maxim 2 unitati locative – Li;
 - CUT maxim propus 1.6 – pentru zona rezidentiala cu functiuni complementare/comerciale la parter Lcs;
- Aliniament – conform prevederilor ce se stabilesc prin prezenta documentație, cu respectarea normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2004.

Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixa de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **Cu o retragere de 5.00 m** fata de frontul stradal de unde se realizeaza accesul– pentru toate loturile din plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE A-03.
- **Cu o retragere de 5.00 m** fata de frontul stradal lateral–pentru toate loturile din plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE A-03

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea invecinata, astfel fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu.

Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Construcțiile pot fi:

- izolate
- cuplate
- insiruite
- pentru locuintele amplasate izolat: fata de o limita laterala se va respecta amplasarea conform Cod Civil, fata de a doua limita laterala se vor respecta minim 3 m retragere. Pentru cladirile care depasesc regimul de inaltime P+1E se vor respecta retrageri de minim 3 m fata de limitele laterale.
- pentru locuintele amplasate cuplat: fata de o limita laterala se va respecta amplasarea conform Cod Civil, fata de a doua limita laterala se vor respecta minim 3 m retragere. Pentru cladirile care depasesc regimul de inaltime P+1E se vor respecta retrageri de minim H/2 fata de limitele laterale unde H reprezinta inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri.



- Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 10 m față de limita posterioară a lotului.

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Se vor respecta condițiile impuse de administratorii rețelelor edilitare din zona și zonele de protecție impuse de prezenta acestora (respectarea avizului Transgaz nr. 47118/1134/14.06.2022). Înainte de construirea oricărui obiectiv pe terenul ce face obiectul PUZ se va solicita punctul de vedere Transgaz.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **10000 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidențială cu funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al comunei Giroc.

Alimentarea cu apă potabilă se poate rezolva în sistem centralizat din rețeaua existentă a localității Giroc, după extinderea acesteia până la zona studiată, printr-o rețea de distribuție din polietilenă D=125mm, prin grija beneficiarilor investiției. Extinderea propusă se va realiza din rețeaua existentă pe strada Gloria (L~380m). Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani la distanțe de 100m unul de celălalt, și cu camine de vane pentru sectorizarea rețelei D=1,25m. Bransamentul fiecărei parcele la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PE-HD și robinet de concesie. Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în camine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0m de limita de proprietate.

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



Necesarul de apa s-a determinat pentru un numar de 54 locuitori si 10 angajati in baza SR 1343/1-06.

N=11.43 mc/zi

Debitele totale de apa, determinate conform SR 1343-1:2006 sunt :

QS ZI MED = 13,21 mc/zi = 0,153 l/s

QS ZI MAX = 17,17 mc/zi = 0,199 l/s

QS ORAR MAX = 1,50 mc/h = 0,417 l/s

QSURSA=QSZIMAXS+QIE=0.72 mc/h

Canalizarea menajera

Apele uzate colectate prin intermediul unui colector din PVC multistrat D=315mm vor fi evacuate in sistem centralizat catre reseaua de canalizare a localitatii Giroc, dupa realizarea extinderii pana la obiectivul studiat, prin grija beneficiarilor investitiei. Extinderea propusa se va realiza din reseaua existenta pe strada Barzava (L~720m).

Debitele de ape uzate menajere evacuate au fost determinate conform SR 1846-1:2006, si sunt dupa cum urmeaza :

QUZIMEDIU=1.0*QZIMED=1.0*13.21 mc/zi=13.21 mc/zi=0.153 l/s

QUZIMAX=1.0*QZIMAX=1.0*17.17 mc/zi=17.17 mc/zi=0.199 l/s

QUOMAX=1.0*QOMAX=1.0*1.150 mc/h=1.50 mc/h=0.417 l/s

Canalizarea apelor pluviale

Debitul de ape pluviale s-a calculat in baza SR 1846-2:2006.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafata considerata de 10.000 mp, se calculeaza in functie de media anuală cazaruta pe suprafata respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

Q = 592 l/mp an x 2 296 mp drumuri x 0,85 = 1 155 347 l/an = 1 155,347 mc/an

Q = 592 l/mp an x 5 340 mp spatii verzi x 0,10 = 316 128 l/an = 316,128 mc/an

Q = 592 l/mp an x 2 364 mp constructii x 0,90 = 1 259 539 l/an = 1 259,539

mc/an

Cantitatea de apa preluata de reseaua de canalizare: 2 731 014 l/an~ 2 731,014 mc/an. Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an pe suprafata de 10.000 mp, calculata in functie de media anuală cazaruta pe suprafata respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fara sa consideram ca terenul este urbanizat este de:

Q = 592 l/mp an x 10.000 mp/1000 = 5 920,0 mc/an

Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului la rigolele de strada si de aici vor fi colectate catre un bazin de compensare (V=60m³), amplasat in parcela destinata spatiilor verzi, trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi, apoi descarcate controlat spre canalul de desecare existent in zona (Hcn 198/1).

Canale de desecare care colecteaza excesul de umiditate din sol si partial apele de ploaie, Hcn 198/1, sistemul de canalizare pluvial va fi echipat cu separator de hidrocarburi cu trapa de namol, guri de scurgere, bazine colectoare si camine de vizitare.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- 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

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



locale sau judetene.

Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi (permisiuni / interdictii) conf. Legii 24/2007

Zonele destinate spatiilor verzi vor fi folosite exclusiv pentru crearea unor amenajari peisagere ce implica spatii plantate, gazon, peluze, zone de arbusti si arbori, si zonele destinate crearii unor trasee pietonale sau locuri de stat ce pot favoriza folosirea acestor spatii ca si zone de relaxare in aer liber.

Nu se considera spatiu verde zonele destinate parcarilor inierbate, fiind interzisa utilizarea acestora ca si spatii destinate parcarilor exterioare.

Se va asigura o suprafata minima necesara spatiilor verzi de 30% din suprafata terenului.

Acestea vor fi amplasate astfel incat sa ofere protectie solara si se vor raporta armonios la solutia urbanistica si arhitecturala propusa.

Se vor asigura zone de gazon, plantare de arbusti si arbori.

Amplasarea arborilor de mari dimensiuni nu se va face la o distanta mai mica de 2 m fata de constructiile vecine fara obtinerea unui acord scris din partea acestora.

Pentru udarea spatiilor verzi se va folosi apa pluviala acumulata in bazinul de retentie. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul reconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren reconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 30% din suprafata totala a lotului.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joaca pentru copii, a parcului, precum si a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Plantatiile de protectie de-a lungul cailor publice, se dimensioneaza in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism ai a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

3.7.1. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluarea impactului de mediu pentru planuri si programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului”:

a) Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Prin realizarea investitiei, se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al cerințelor zonei.

b) Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul sau programul nu influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

c) Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661
S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Nu afectează negativ alte programe, din contră va atrage atenția organelor locale în modernizarea circulațiilor auto și pietonale în arealul studiat.

Dezvoltarea durabilă din punct de vedere al programului se motivează prin comutarea acestuia dintr-un program cu implicații minore și defavorabile zonei într-unul cu caracter mai amplu ce se preconizează a ridica nivelul calitativ al zonei. Astfel, putem vorbi de o îmbunătățire a mediului ambiant în zonă prin implementarea unui obiectiv ce poate fi strict controlat din punct de vedere al poluării.

Planul obiectivului propus pentru implementare, vine să susțină dezvoltarea durabilă a mediului prin amenajarea corespunzătoare a spațiului verde păstrat pe parcelă, și utilizarea eficientă a suprafeței existente dedicate construcțiilor.

d)Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se efectuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații. Nu există surse de radiații, nu emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar colectarea lor se va face în europubele amplasate în loc special amenajat, pe platformă betonată. Evacuarea se va face conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

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

Colectarea selectivă – ecologică.

Ape – conform normativelor.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a)Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b)Natura cumulativă a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

c)Natura transfrontalieră a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor).

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație.

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.

e)Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea cartierului sau a orașului.

f)Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:

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

Pr. nr. 26/2020 – PUZ-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE– extravilan comuna Giroc, jud. Timis
CF NR. 406924, 407661, Nr. Cad. 406924, 407661

S teren=10 000m², beneficiar:CIRCU GHEORGHE



(iii)folosirea terenului în mod intensiv:

Chiar dacă terenul în cauză va fi folosit în mod intensiv, se dorește a se păstra un indice corespunzător al spațiilor verzi plantate și amenajate în raport cu suprafața parcelei. Arealul afectat din punctul de vedere al mediului este minim din cauza menținerii în interiorul parcelei a cumulului efectelor de acest gen.

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. A-05.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC".

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
Arh. Dragan Dragomir

Arh. Urb. Opreța Răzvan