
COPERTA

Proiect nr.260/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL ” LOCUINTE COLECTIVE S+P+10E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE “

GIROC - Nr CAD 411537 , 411538, 411539

Intravilan Comuna Giroc,
Județul Timiș

**Beneficiari : Soceanu Nicolae, Soceanu Elena,
Soceanu Claudia Rocsana Maria**

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.236/2022

PROIECTANT GENERAL : S.C. "TERNAR" S.R.L.
Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON

Proiectant de urbanism : S.C. "TERNAR" S.R.L.
Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON (proiectare)

Coordonator urbanism : Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON

Colaboratori : S.C. "ACSAL" S.R.L.
inginer C MATEI

S.C. "ALPHA ENGINEERING" S.R.L.
inginer ALBERT ORDODI

S.C. "HAL PRO" S.R.L.
inginer RAFAEL CIOCANI

BORDEROU

Proiect nr.260/2023

A. PIESE SCRISE

1.	Foaie de capăt	pag. nr. 1
2.	Listă de responsabilități	pag. nr. 2
3.	Borderou	pag. nr. 3
4.	Memoriu	pag. nr. 4
5.	Regulament Local de Urbanism	pag. nr. 28
6.	Certificat de urbanism nr. 474/01.08.2023	

B. PIESE DESENATE

•	Plan de încadrare în zonă	pl.nr. U 001
•	Extras PUZ initial	
•	Plan situația existentă 1:1000	pl.nr. U 01A
•	Plan situația existentă 1:500	pl.nr. U 01B
•	Reglementări urbanistice 1:500	pl.nr. U 02
•	Reglementări urbanistice 1:500	pl.nr. U 02A
•	Obiective de utilitate publică	pl.nr. U 03
•	Posibilități de mobilare urbanistică	pl.nr. U 04
•	Studiu Cvartal	pl.nr. U 05

Întocmit arh. SIMON Gabriel Mihai

MEMORIU TEHNIC

• Introducere

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL ” LOCUINTE COLECTIVE S+P+10E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**
intravilan Comuna Giroc, județul TIMIȘ

Beneficiar : **Soceanu Nicolae, Soceanu Elena,
Soceanu Claudia Rocsana Maria**

Proiectant arhitectură: : **S.C. ”TERNAR” S.R.L.**

Coordonator urbanism : **Arh. Simon Gabriel Mihai**

Data elaborării : **AUGUST 2023**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2.OBIECTUL PUZ

▪ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv **dezvoltarea unei zone de Locuinte colective S+P+10E si functiuni complementare** în partea de Nord a intravilanul comunei Giroc, pe o suprafață totală de 15025 mp teren.

- reglementarea zonificării funcționale, a indicilor și gradului de constructibilitate a terenului ;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile prin croirea unei trame stradale ierarhizate în corelare cu circulația majoră dinspre municipiul Timișoara și localitatea Giroc. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

▪ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Pentru terenul studiat există propuneri de modificare de funcțiune sau dezvoltare viitoare prevăzute prin P.U.G. Giroc aflat în curs de avizare, ceea ce a permis luarea lui în considerare pentru completarea zonei rezidențiale deja existente în zonă.

Terenul studiat se afla in vecinatatea unor lotizari aprobate cu funcțiunea de locuire colectivă, individuală și functiuni complementare.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Plan Urbanistic General al Comunei Giroc,
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Prezenta documentatie contine piese care respecta:

- legislatia in vigoare privind amenajarea teritoriului: legea 350/2011, actualizata 2017; HG 525/96

Pentru terenul aflat în studiu s-a întocmit ridicarea topografică în coordonate STEREO 70 vizate OCPI.

În vederea dezvoltării urbanistice a zonei, s-au elaborat proiecte legate de rețeaua de drumuri principale, care să deservească viitoarele lotizări.

• Studiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

- DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Pe fondul procesului de restructurare economică în întreaga țară, populația rurală tinde să crească, stabilizarea fiind condiționată de dezvoltarea economică a localităților rurale.

Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrarea recentă în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. Acest fapt a impus studierea posibilităților de extindere a locuirii spre nordul teritoriului administrativ aferent localității Giroc. Proximitatea imediată a localității Giroc de localitatea Timișoara și dispariția virtuală a limitelor dintre cele două localități face ca localitatea Giroc să fie foarte atractivă pentru investiții imobiliare și dezvoltarea zonei metropolitane a municipiului Timișoara.

Terenul studiat se afla în partea de Nord a Comunei Giroc, în proximitatea exploatare De28/3 și are front la drumul județean DJ 595, Calea Timisoarei, ce leaga Comuna Giroc de Municipiul Timisoara.

Zona a evoluat în ultimii ani în zona destinată rezidențialului cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Întreaga zonă, este menită să devină zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, conform P.U.G.-ului în lucru.

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Ținând cont de nevoia crescândă de locuințe, pentru populația crescândă a Timișoarei și vecinătatea imediată a localității Giroc, este firesc să ne așteptăm la o creștere a cererii de locuințe pe teritoriul administrativ al localității Giroc. Această cerere se reflectă și în numărul mare de parcelări operate pe terenurile vecine arealului studiat în documentația de față

Evoluția socială înseamnă și o posibilă evoluție economică a comunei, respectiv a zonei.

- POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de proximitatea imediată cu alte parcelări aprobate sau în stadiu de aprobare, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor, prin crearea unor noi străzi pe traseul drumurilor de exploatare în prelungirea unor străzi deja existente din intravilanul localității.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul studiat se află în sudul-estul municipiului Timișoara, la Nordul localității Giroc. Terenul se află în intravilan și este situat în vecinătatea altor lotizări aprobate cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare De 28/3 și DJ595 Calea Timisoarei.

Parcela pentru care s-a initiat P.U.Z. este delimitata astfel:

- la nord: De28/3 si parcela cu nr CF - 409726
- la sud: parcela cu nr. CF - 401643
- la vest: parcela cu destinatia de drum 411540
- la est: DJ595 Calea Timisoarei

Vecinătăți cu distanțe :

În vecinătatea amplasamentului nu sunt zone de protecție sanitară.

Terenul este salubru și nu este traversat de rețele.

Terenul este liber de construcții.

Suprafața terenului este de 15025 mp.

- RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.:

Terenul este bordat pe partea de nord de exploatare DE 28/3 pe traseul căruia se va crea o stradă principală de circulație – Bulevardul Aviatiei, iar pe partea de vest DJ595 Calea Timisoarei.

Terenul este situat în intravilanul localității Giroc.

În vecinătatea terenului propus spre parcelare la nord, sud, est și vest au fost aprobate documentații cu funcțiunea de locuire colectivă, individuală și respectiv servicii.

În vecinătatea terenului studiat sunt deja edificate construcții cu destinația de locuire (locuințe individuale și funcțiuni complementare).

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

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative) având stabilitatea generală asigurată. Geofologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timis și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo-prăfoasă, este cantonat stratul

de apă freatică. Are în general nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic în teritoriul comunei sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrisuri, nisipuri și argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrisuri, nisipuri și indeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului comunei Giroc, predomină în suprafața pământurilor argiloase, având în general grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$

- perioada de colt $T_c = 1,0$ s

- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adancimea de inghet stabilita este de 0,70m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomina pamanturile

argilo –

nisipoase, urmate de nisipuri fine si medii.

Adâncimea minima de fundare recomandata $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandata pentru sarcini fundamentale si adâncimea de baza (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00$ kgf/cmp in pamanturi prafos nisipoase si nisipuri fine

Presiunea recomandata pentru combinatia de sarcini fundamentale + accidentale

este:

$P_a = 1,80 - 2,20$ kgf/cmp in nisipuri medii

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive.

Zona studiata nu este expusa unor fenomene de risc natural.

Climatic amplasamentul se integreaza in particularitatile macroclimatice ale judetului Timis determinate de pozitia geografica a acestuia in continentul european.

Regimul termic si pluviometric este influentat de interferenta maselor de aer cu caracter continental de origine vestica cu cele de origine estica precum si invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traverseaza Marea Mediteraneana.

Conditiiile de clima sunt:

Izotermele medii multianuale de 10°C si 11°C

Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie si $22^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$ în luna iulie

Zapada prezinta grosimi medii de 20 – 50cm, prima zapada începând cu luna noiembrie, ultima zapada în martie.

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

2.4.CIRCULAȚIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona din care face parte parcela studiata în documentația de fata este accesibilă dinspre Nord, drum de exploatare DE28/3 si dinspre Est, drum judetean DJ595 Calea Timisoarei.

Accesul pe parcele se face de pe drumul de exploatare in partea de nord, de pe parcela cu numarul CF 411540 ce este teren privat devenit drum prin PUZ-ul Director CJT al zonei si direct din DJ595 Calea timisoarei.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE

MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Accesul rutier la amplasament se face din drumurile de exploatare de pe latura vestică, estică și nordică. Legătura parcelei studiate cu centrul localității se realizează prin intermediul celor trei străzi menționate anterior, fiind nevoie de o abordare coerentă a tramelor de străzi propuse.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul "MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI".

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în intravilan.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În momentul de față, terenul studiat având funcțiunea de teren arabil bordează terenuri aflate în intravilanul extins al localității cu funcțiunea de drumuri de exploatare, se învecinează cu alte parcelări recente având funcțiunea de servicii și dotări. Terenul crează astfel probleme la nivelul relaționării între funcțiuni deoarece funcțiunea de teren arabil în intravilan nu este conformă cu funcțiunea dominantă a zonei și anume de locuire cu funcțiuni complementare.

Aceste probleme vor dispărea, având în vedere că, conform prevederilor PUG Giroc aflat în curs de avizare și a P.U.Z. –urilor deja aprobate, zona studiată de P.U.G. în care se încadrează și documentația de față va deveni zonă de locuire cu funcțiuni complementare și astfel se va integra în funcțiunile deja existente din zonă.

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 15025 mp, teren în intravilan. Terenul este liber de construcții.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Noua zonă propusă spre dezvoltare, va deține dotările și serviciile necesare, dimensionate astfel încât dezvoltarea să se poată face etapizat, iar zonele de spații verzi să deservească în întregime zona de locuire cu funcțiuni complementare propusă.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este teren arabil, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

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

1. arealul studiat, ce a avut până în prezent destinația de teren arabil în intravilan, este bordat la est și nord de drumuri de exploatare și străzi pe traseul cărora sunt propuse străzi cu un profil stradal de 16 respectiv 26m ;

b) funcționale

- absența utilităților în arealul studiat; propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face corelat, într-un sistem centralizat, atât pentru vechea localitate precum și pentru noua zonă rezidențială.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

a) *Căi de comunicație*

Zona studiată este mărginită la vest de drumul de exploatare DE5/2 , la nord de drumul de exploatare De28/3, a carui profil stradal se va largi la 26 m prin PUZ-ul Director CJT, iar la est de DJ595 Calea Timisoarei.

b) *Alimentarea cu apă și canalizare*

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a com. Giroc, rețea administrata de S.C. AQUATIM S.A.

c) *Alimentarea cu gaze naturale*

Lucrarea nu afecteaza sistemul de distributie gaze natural. Se va solicita un aviz de la DELGAZ GRID SA.

d) *Alimentarea cu energie electrică*

Pe traseul drumului de exploatare DE28/3 se află o linie electrică LES 0,4KV ce alimentează cu energie electrică lotizări aprobate la sud de PUZ-ul studiat.

e) *Telefonizare*

Pe amplasamentul pe care urmeaza sa se construiasca, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire. Se va solicita un aviz de la TELEKOM pentru lucrarile viitoare.

f) *Rețea de televiziune în cablu*

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri arabile.

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

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

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Referitor la traficul pe DE28/3, se estimează o creștere ne semnificativă a intensității acestuia. Numărul suplimentar de vehicule în circulație nu va modifica decât local clasa tehnică a drumului și nu este în măsură să creeze dificultăți de circulație.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

● Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a intravilanului au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri și rezolvarea echipării edilitare.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul amplasării unor obiective destinate locuinței colective, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat face parte din zonele propuse spre reglementare de P.U.G. Giroc aflat în curs de avizare. Pentru zona studiată, P.U.G. Giroc propune aceasta zonă: terenuri cu destinație intravilan cu construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei :

Funcțiunea dominantă a zonei este constituită de zona rezidențială.

Funcțiunile complementare admise ale zonei :

Funcțiunile complementare ale zonei sunt serviciile comerciale, și de amplasarea pe căi de circulație rutieră importante.

Utilizare funcțională :

▪ Utilizări permise

În subzona, este permisă amplasarea oricăror tipuri de funcțiuni rezidențiale, servicii, birouri, comerț. Este permisă amplasarea unităților complementare destinate comerțului și serviciilor. Este permisă amplasarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

▪ Utilizări permise cu condiții

Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor publice se va face cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.

▪ Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ, pentru aceasta subunitate funcțională.

▪ Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

Este interzisă amplasarea de deșeuri industriale.

□ respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, HG 525/1996 republicat, OMS 119/2014, HCJ Timis 87/2004 și HCJ Timis 115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii;

□ respectarea zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare: canale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de Locuințe colective S+P+10E și funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% de spații verzi din suprafața parcelată.

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, având folosința de teren arabil în intravilan.

Rețeaua de drumuri existente din zonă, preluată în întregime, a fost extinsă cu trasee noi de drumuri care au fost proiectate.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 5% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor preconizate este S/D+P + 10E pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Aspectul exterior recomandat este cel al construcțiilor din zona urbană, cu acoperiș terasă sau șarpantă de țiglă și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor și curților interioare.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt bune.

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

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zona, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute.

Zona de locuințe propusă în cadrul prezentei documentații este amplasată la vest de drumul județean DJ 595 Calea Timisoarei ce face legătura cu Mun. Timisoara.

Parcelele supuse puz-ului, prin PUZ-ul Director CJT sunt învecinate în zona de nord de o stradă cu prospect stradal de 26 m, la vest de o stradă cu prospect de 16m, iar la est de o stradă cu prospect stradal de 32m (DJ595 Calea Timisoarei). Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatra spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

S-a ținut cont de raza de racordare între strazi.

Circulația pietonală

În zona de intrare și acces pe amplasament s-au prevăzut trotuare de 1,0 m.

În interiorul parcelei de asemenea există o rețea de trotuare de 1,0 m care face legătura între toate zonele.

Sistematizarea pe verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este destul de redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

Având în vedere natura terenului din zona studiată, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor construcțiilor și a drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale și mai departe la rețeaua centralizată.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

BILANT TERITORIAL

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

- **zona reglementată:** Comuna Giroc, nr. cadastral 411537, 411538, 411539 din CF 411537, 411538, 411539 Giroc în suprafața totală de 15025 mp
- **categoria funcțională:** amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Giroc și va avea un caracter predominant rezidențial (locuire colectivă) cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice la parter;

Funcțiunile prevăzute în zona :

Zona conține terenuri destinate pentru Zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, comerț și servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei

Zonă rezidențială cu locuințe colective.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare ale zonei sunt activități comerciale și servicii.

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

Este interzisă amplasarea de deșeuri industriale.

Utilizare funcțională :

Este permisă amplasarea unităților complementare destinate comerțului și serviciilor.

Este permisă amplasarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

Indici/coeficienti urbanistici recomandati:

- pentru zona rezidentiala (de locuinte colective cu functiuni/ servicii):

- POT max 35%,CUT max 4, H max 40 m, la un regim S/D+P+10E;

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare:

- se va corela PUZ-ul cu documentațiile aprobate sau aflate în curs de avizare

- asigurarea accesului în zona studiată;

- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;

- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.

- regim de înălțime maxim S/D+P+10E pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

- 1 parcele pentru locuinte colective cu functiuni complementare ce vor cuprinde multiple unitati de locuinte colective, respectiv:

cu servicii la parter, cu regim de inaltime S/D+P+10E

Regimul de inaltime al constructiilor de locuinte colective este prevazut la maximum S/D+P+10E. Inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi de

H maxim la coama = 40 m

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUATIA PROPUȘA mp
LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	11.915	10.582=70,43%
Spații verzi publice	1.124	762=5,07%
CIRCULATII Teren pentru întregirea profilului stradal	1.986	3.681=24,5%
TOTAL	15.025	15.025=100%

Indici urbanistici:

P.O.T. max **35%**

C.U.T. max **4**

Hmax. **40 m S/D+10E**

Pentru parcelele aferente zonei de locuinte colective si functiuni complementare, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU Giroc.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au făcut ținând cont de:

- disfuncționalitățile evidențiate
- particularitățile terenului
- posibilitățile de asigurare a utilităților în zonă

integrarea în prevederile de dezvoltare generală a teritoriului comunei

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **15.025 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuinte colective si functiuni complementare, aflata în intravilanul localitatii Giroc, la vest de Calea Timisoarei.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Giroc, rețea existenta si administrata de AQUATIM S.A (aflata pe Bdul Aviatiei si DJ595 Calea Timisoarei).

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Giroc, administrat de AQUATIM S.A. aflata pe strada Privighetorii (PVC, D=200 mm) .

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul Bdului Aviatiei pana la strada Privighetorii, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existenta. Conducta de canalizare menajera propusa (L~ 244 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe Bdul Aviatiei si DE 5/2 si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Pentru fiecare cladire se va executa cate un racord menajer (PVC-KG, D=160 mm, L totala=29,42 m), iar pe conducta de racord se va executa cate un camin de racord pentru fiecare cladire.

Extinderea rețelei de canalizare pana la strada Privighetorii se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumurile/platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si

hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela de zona verde nr. 2).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata pentru stropirea si intretinerea spatiilor verzi. In apropierea zonei studiate nu exista canale de desecare. Surplusul de apa pluviala va fi evacuat in rigolele stradale existente in zona. Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Întocmit,
ing. Călin MATEI



a) Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea unitara cu energie electrica se va depune la E-Distributie Banat o solicitare in acest sens.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face doar manual, cu asistenta tehnica suplimentara de la UO MTJT TIMISOARA EXTERNE. Se va solicita la MTJT TIMISOARA EXTERNE un aviz tehnic de racordare.

e) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

f) Gospodărie comunală

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.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

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

● Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

De-oarece funcțiunea propsă va fi de locuire colectivă cu funcțiuni complementare cu un procent ridicat al zonelor verzi plantate sursele de poluare vor fi doar cele legate de emisiile autovehiculelor. Având în vedere prospectele străzilor propuse, se vor crea spații verzi cu plantații de protecție adiacente căilor de circulație ce vor contribui la absorbția noxelor și zgomotului generate de trafic.

● Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu este una susceptibilă riscurilor naturale dar urbanizarea ei va crea și premize de protecție de exemplu fixare a solului prin plantații, canalizare pluvială, căi de comunicație pentru acces utilaje în caz de calamități.

● Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Giroc.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si platforme betonate/trotuare) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ambele in zona verde).

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

● Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în pubele pe categorii de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

Deșeurile se vor sorta și separa în deșeuri menajere și deșeuri reciclabile.

● Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

● Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi propuse sunt compuse din :

- ✓ Zonă verde - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate (parcela 1). În această zonă se vor amenaja plantații de protecție și va avea un POT maxim de 5%.

● Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu există bunuri de patrimoniu sau zone protejate în arealul studiat.

● Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 15% din suprafața terenului ca spații verzi.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

● Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

● Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Rețeaua de drumuri existente din zonă, preluată în întregime, a fost extinsă cu trasee noi de drumuri care au fost proiectate cu profile în acord cu propunerile din P.U.G. Giroc aflat în curs de avizare.

Extinderea și crearea de rețele edilitare noi ce vor deservi zona vor elimina disfuncționalitățile existente în ceea ce privește dotările cu rețele edilitare.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004).

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de parcele pentru locuinte colective.

Remodelarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum si la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul este situat intr-o zona cu bune premise pedologice, care necesita o regandire a infrastructurii si a funcțiilor actuale. In aceasta zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de funcțiuni propuse ale zonei.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigura "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a comunei, oferindu-i funcțiile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002

- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute .

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu constructii, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 35 %.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

- aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia .

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

- solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

Surse specifice perioadei de execuție :

- ◆ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- ◆ depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

- zgomotul și vibrațiile

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

- radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

- Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se identifică următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- ◆ Deseuri vegetale
- ◆ Deșeurii menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii. Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu există efecte ireversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

- Protecția calității apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

- Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile,

precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

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

- a) probabilitatea, durata , frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

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

- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

- Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus = max. 40%, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

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.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

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.

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.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - 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;

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.

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

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

3.9.5 - 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.

3.9.6 - 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).

3.9.7 - 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 bățut 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.

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

3.9.9 - 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;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile din Plan General de Urbanism Giroc aflat în curs de actualizare.

- Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnice edilitare ce va deservi zona de locuințe propusă.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat între localitatea Giroc și municipiul Timișoara.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Prezentul studiu se încadrează în tendințele de dezvoltare urbanistică a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnice – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Planului Urbanistic Zonal constituie totodată studiul pe baza căruia se fundamentează introducerea în intravilanul a amplasamentului studiat.

Toate terenurile ce urmează a fi introduse în intravilanul extins prin prezentul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă, sunt supuse INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Toate intervențiile în zonă se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Prioritățile de intervenție în zona studiată sunt considerate a fi cele legate de realizarea infrastructurii, deci cele finanțate, în principal, de sectorul public.

Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de beneficiar, în totalitate sau parțial prin cooperare, funcție de amploarea acestora.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice din zona, se suportă în întregime de promotorul lucrărilor, sau de asociația de proprietari, care urmează să se ocupe de realizarea lucrărilor comune de viabilizare a teritoriului.

Funcționarea optimă a zonei, amplasată pe un teren aparținând în cea mai mare parte deținătorilor privați, nu poate avea loc decât în prezența obligatorie a echipărilor de infrastructură. Este îndeobște cunoscut faptul că existența prealabilă a infrastructurii atrage după sine dezvoltarea organizată a investițiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri și rețele de tehnică edilitară) permite doar dezvoltări întâmplătoare și haotice. Așa cum, însă, practica o demonstrează, este previzibil că presiunea sectorului privat va determina o răsturnare a ordinii de intervenție, lucru care se va solda cu apariția în zonă a unor obiective izolate, care vor funcționa în prima etapă prin aplicarea de soluții provizorii de echipare edilitară (foraje, fose septice).

Se apreciază că factorii de decizie din sectorul public trebuie să vină în întâmpinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care să se stabilească modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructură:

- stabilirea listei de proiecte necesare,
- etapizarea intervențiilor,
- identificarea de fonduri,
- implicarea tuturor factorilor interesați, etc.

Administrația publică locală, în calitatea sa de dublu arbitru între interesele generale ale comunității locale și interesele individuale particulare, va trebui să găsească modalități simple și raționale pentru gestionarea localităților și a terenului aferent, având în vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate în politica de amenajare a teritoriului.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. Conform Masterplanului Comunei Giroc propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Întocmit,
Arh. Simon Gabriel Mihai

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM afere nt P.U.Z.

Reglementări LOCUINTE COLECTIVE S+P+10E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afere nt, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de nord a intravilanului comunei Giroc, a unor parcele destinate construcției de locuințe colective cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de 15025 mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F.411537, C.F.411538, C.F. 411539 și se află în proprietatea Soceanu Nicolae, Soceanu Elena, Soceanu Claudia-Rocsana-Maria. Delimitarea zonei studiate este făcută conf. **Certificat de Urbanism nr. 474 /01.08.2023.**

Se vor respecta prospectele stradale minimale propuse prin P.U.G. Giroc aflat în curs de avizare și anume 16m pentru strada nou creată pe traseul drumului cu nr cad 411540 și 26m pentru strada propusă pe limita nordică a parcelei studiate;

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa nr.U02 cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 15025mp.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa nr. U02 de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe colective cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Comunei Giroc.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

ZONA Lc - locuințe colective cu funcțiuni complementare (lotul 1)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică compusă din locuințe tip condominiu și funcțiuni complementare.

- Spații verzi
- Drumuri și accese, parcări auto
- Circulații pietonale și piste de bicicliști

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime maxim S/D+P+10E.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Dotări, servicii(cabinete medicale, birouri, farmacie, comert- mini butic, alimentatie publica, gradinita, afterschool, in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie si cu obtinerea acordului vecinilor direct afectati)Apartamente de serviciu, cuplate cu functiunea de servicii, birouri.
- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.
- Spații verzi amenajate

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare construite în regim izolat, cuplat sau insiruit având funcțiunea predominantă de cladiri de locuire colectiva.
- dotări adiacente zonei de locuit: comerț (magazine mici, librării, boutiq-uri, amanet), servicii (de ex. cabinet medical, frizerie, coafor, salon de infrumusețare, farmacie, filiale bănci, puncte de plată, prestări servicii, etc.), administrație (birouri, sedii de firmă, sedii O.N.G., spații destinate meseriilor liberale), sănătate, instituții publice, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul cladirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, comert- mini butic, gradinita, afterschool – maxim 20 copii, in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare, in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie).
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante de mici dimensiuni (maxim 20 de locuri) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Subzona mixtă de spații verzi :

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- zona verde intretinuta adiacenta drumului propus.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);

Subzona cai de comunicatie rutiera -drumuri si accese :

- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.
- cai de comunicatie(construire, modernizare,largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari penntru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie)

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și auto.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozite de materiale și mărfuri pentru vânzare en-gros, depozite de combustibili, casare autovehicule.
- Activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), activități agrozootehnice.
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei
- clădiri provizorii de orice natură
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Orice activitate care generează zgomot, noxe și trafic greu.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE pentru toate clădirile propuse.

În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - pentru clădirile de locuit colective se va respecta retragerea din planșa de reglementari, de minim 5.00m fata de limitele laterale.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
 - Nu se admit calcane spre vecini.
 - amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
 - Nu se admite amplasarea de garaje. Se pot amenaja parcări ce vor deservi funcțiunile propuse

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - se va respecta distanța față de limita posterioară conform planșei U02 Reglementări Urbanistice.
 - Anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m la cornisa si cu acordul vecinului direct afectat.
 - Nu se admite amplasarea de garaje. Se pot amenaja parcări ce vor deservi funcțiunile propuse.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflată la strada se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din strada. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 5,00m.
- Nu se admite amplasarea de garaje. Se pot amenaja parcuri ce vor deservi funcțiunile propuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

Pentru accesul în interiorul parcelelor supuse reglementării, prin planșa de REGLEMENTARI, s-a prevăzut amenajarea de străzi noi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face pe teren dominiu public conform planului de acțiune de către dezvoltator. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Giroc.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi combustibil gazos (gazul metan), combustibil lichid ușor tip STAS 54/83, sau combustibil solid în combinație cu surse de energie regenerabilă produsă la fața locului sau în apropiere, în acord cu conceptul nZEB (clădiri cu consum de Energie aproape Zero), în proporție de minim 10% din cantitatea de energie consumată.

Sistemul de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conform art.10 cap VI din legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor :

Pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri noi având funcțiunile prevăzute la art. 7 alin. (1), rezidențial - colectiv sau individual, prin certificatul de urbanism emis de autoritățile administrației publice competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții, pe lângă obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există.

(2) Aceste sisteme alternative pot fi:

- a) descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- b) de cogenerare/trigenerare;
- c) centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- d) pompe de căldură;
- e) schimbătoare de căldură sol-aer;
- f) recuperatoare de căldură.

(3) Studiul prevăzut la alin. (1) se elaborează de proiectant și este parte componentă a studiului de fezabilitate.

(4) Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative prevăzute la alin. (2) poate fi efectuat pentru o clădire sau pentru grupuri de clădiri similare din aceeași localitate. Pentru sistemele centralizate de încălzire și răcire, studiul poate fi efectuat pentru toate clădirile racordate la același sistem.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la S.C. Delgaz Grid S.A..

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul aferent, din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator. Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

În acord cu conceptul nZEB (clădiri cu consum de Energie aproape Zero), o parte din energia electrică poate fi asigurată și din surse regenerabile la fața locului sau în apropiere exemplu panouri fotovoltaice.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, administratorii rețelelor de telecomunicații vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Beneficiarii terenurilor vor ceda fara despagubire suprafete de teren necesare amenajarii de zone verzi, parcuri, deschideri de drumuri, alei.

Este interzisa dezmembrarea parcelelor.

Este permisa unificarea parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Subsol/demisol+Parter până la maxim S/D+P+10E cu maxim 40 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de clădiri învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota maximă a construcției va fi 16m pentru S/D+P+10E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective si functiuni complementare

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=4 zona de locuinte colective si functiuni complementare

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

Procentul de ocupare al terenului

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului prevăzută de POTmax. = 35%

-Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin certificatul de urbanism, sau unde este cazul prin PUZ,

Coeficientul de utilizare al terenului

Valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului se va stabili în fiecare caz, respectând tema și condițiile legislative specifice.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. nu va depăși valoarea maximă de 4,00

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru spațiile de servicii și sedii de firmă se vor detalia în baza calculelor de mai sus locurile de parcare prin DTAC, în funcție de suprafața construită și destinația propusă.

Art. 26. Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniment de-a lungul strazilor.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5 %.

Se va avea în vedere gestionarea spațiului verde propus și folosirea lui ca spațiu verde de către comunitatea creată. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle, nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. Se pot realiza aparate de intrare, zona pentru depozitare pubele, cu amplasare de copertina în interiorul limitei de proprietate cu înălțimea mai mare de 2m.

Se interzice executarea împrejuririlor la strada din panouri prefabricate din beton.

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate :

- scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;

- grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- construcții pentru expoziții și activități culturale

cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. **Accese pietonale**

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vîrstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara sau Giroc.

Alimentare cu căldură

Nu este cazul

Rețea gaze naturale

Nu este cazul

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin prelungirea rețelei existente în zonă, din sursă SC E DSITRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune crearea a 2 parcele din care 1 parcela va fi destinată spațiilor verzi.
Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL GIROC aflat în curs de avizare.

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 avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. SIMON Gabriel Mihai