



FOAIE DE CAPAT

Titlul lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare
Amplasament	jud.Timis, Comuna Giroc, extravilan nr.cad. 405304
Beneficiari	POP ELENA LOREDANA
Proiectant general	TECTONICS House S.R.L.
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
Nr.proiect	535
Suprafata de teren studiată in PUZ (mp)	4238
Data elaborării	03.2024



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare**

Beneficiari/proprietari: **POP ELENA LOREDANA**

Proiectant: **TECTONICS House S.R.L.**

1.2. SURSE DOCUMENTARE

PUG Giroc, documentare la Primaria Comunei Giroc si la Consiliul Judetean Timis, PUZ-uri aprobate in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se afla in partea estica a localitatii Giroc in extravilan.

Terenul cu suprafata de 3100 mp, are un pronuntat caracter rural, dar folosinta sa se va modifica in viitor, urmand a fi ocupat succesiv, cu functiuni de tip urban.

2.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Nr. Crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF
1.	POP ELENA LOREDANA	405304	405304	4238 mp

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în documentatia de fata este accesibila de pe drumul partial pietruit accesibil de pe DE540/1 nr.cad. 416487 cuprinse in intravilanul localitatii Giroc jud.Timis.

Solutia propusa pentru rezolvarea circulatiilor în zona tine cont de concluziile documentatiilor de urbanism aprobate in vecinatate dar si de trama majora existenta, propusa in PUZ-uri aprobate.

Vecinatati :

est : Proprietate publica de interes judetean nrt. Cad 401165

sud : proprietate privata, teren arabil intravilan 411053

nord : Teren pentru locuinte colective proprietate privata,417626 417627 ,
drum 417631 417630 respectiv zona verde 417629

vest : drum de exploatare DE 540/ (nr.cad 413688 Giroc)

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

2.5. CIRCULATIA RUTIERA SI FERVIARA

Terenul studiat se invecineaza in partea vestica cu DE540/1 nr.cad. 416487 –drum pietruit partial, cu Calea Timisoarei - DJ 595 (strada asfaltata cu 2 benzi de circulatie pe sens) prin intermediul b-dlui Aviatiei in curs de amenajare.

Terenul studiat nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de constructii.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Zona in curs de echipare cu utilitati.

2.8. DISFUNCTIONALITATI

Inexistenta drumurilor, a utilitatilor edilitare pe teren si a reglementarilor urbanistice.

Inexistenta spatiilor verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

La baza intocmirii acestui plan stau prevederile planurilor urbanistic general si planurilor de amenajare a teritoriului elaborate pentru zona studiata precum si documentatiile aprobate privind traseele majore de circulatie.

Propunerile din PUZ propus vizeaza:

-realizarea unei zone preponderent rezidentiale pentru locuinte colective si servicii complementare locuirii amplasate de regula la parterul imobilelor.

- valorificarea drumurilor prin pastrarea si dezvoltarea traseelor initiale si preluarea traseelor din PUZ invecinat;

- stabilirea zonei edificabile pentru constructii si a modului de aliniere

- asigurarea infrastructurii necesare ridicarii calitatii vietii (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie;

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona studiata (4238 mp) va primi urmatoarele functiuni:

- se propune dezvoltarea **zonei de locuire colectiva si functiuni complementare,**

Locuirea va avea caracter colectiv cu servicii la parter, cu regim de inaltime maxim **S/D+P+2E+Er/M**, iar functiunile complementare locuirii sunt considerate cele legate de comert, unitati de prestari servicii, alimentatie publica, medicale , de invatamant, pentru culte, cultura, sportive, etc.

Se propune un numar total de 6 parcele.

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim maxim de inaltime	POT max. (%)	CUT max.
1	156	Drum			
2	1511	Locuinte colective si servicii	S/D+P+2E+Er/M	40	1.5
3	264	Drum			
4	1328	Locuinte colective si servicii	S/D+P+2E+Er/M	40	1.5
5	354	Drum			
6	625	Zona verde		0	0

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI			
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înălțime	POT max.	CUT max.	H max. la cornisa
	mp	%	mp	%				
Teren intravilan	4238	100	0	0.00				
Zona de locuințe colective și servicii	0	0.00	2839	66.99	S/D+P+2E+Er/M	40	1.2	13
Zona de spații verzi	0	0.00	625	14.75				
Zona pentru cai de circulație rutieră (inclusiv spații verzi de aliniament)	0	0.00	774	18.26				
Suprafața totală a zonei studiate	4238	100	4238	100.00				

Numarul de unitati locative/parcela va fi conditionat de asigurarea unui nr. de min.1,5 locuri de parcare in incinta / unitate locativa, cu respectarea legii locuintei nr. 114/1996.

ZONA de locuire colectiva si servicii

Pentru Zona de locuire colectiva si servicii se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de **40 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim **1.5**

Regimul de înălțime al clădirilor de locuințe colective va fi **S/D+P+2E+ Er/M**

Înălțimea maximă la cornisă : 13m

Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu în fiecare lot (min.1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, respectiv conform legislației pentru spațiile de servicii).

Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiu de iarnă”.

Conform reglementărilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidențial se impune rezervarea unui procent de min.de **5%** din totalul suprafețelor pentru **spații verzi**.

În zona verde din incintă se vor amenaja locuri de joacă pentru copii în conformitate cu OMS 119/2014, cap.I, art. 2-4.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidente, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zona, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului localității Giroc.

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Zona se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente sau în curs de execuție.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă a localității Giroc.

Canalizarea menajeră și pluvială va fi racordată la rețeaua existentă a localității Giroc.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua electrică a localității Giroc.

Deseurile rezultate din activitatea spațiilor și din curățenia încăperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publică locală de salubritate. Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate în interiorul fiecărei parcele, în zone special amenajate din clădire sau pe o platformă aflată la min. 10m de ferestrele locuințelor.

3.3. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Investitorii privați vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare, accesul la drumurile publice și lucrări de refacere necesare în urma intervențiilor în domeniul public, precum și alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.

Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanța aferente acesteia.

În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri pentru întocmirea avizării și aprobarea PUZ;
- Costuri pentru operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ;
- Costuri care implică amenajarea infrastructurii căilor de circulație auto și pietonale ce devin publice
- Costuri care implică amenajarea spațiilor verzi ce devin publice;
- Costuri care implică amenajarea acceselor, a căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică amenajarea terenului și autorizarea și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă sau extinderea acestora;

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

3.5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea și intabularea parcelelor conform PUZ
- cedarea drumurilor și a suprafețelor destinate spațiilor verzi către Comuna Giroc
- obținerea autorizațiilor de construire pentru rețele edilitare preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea infrastructurii drumurilor și a aleilor de acces
- realizarea construcțiilor propuse, finalizate prin recepții
- intabularea construcțiilor

4. CONCLUZII

Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale:

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a Comunei Giroc, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra localității, astfel:

- Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei, aducând în completare servicii și facilități accesibile nu doar investitorilor din zonă ci și a celor din întreaga localitate
- Pe suprafața de 4238 mp se vor construi, etapizat, 4 imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu parter comercial, servicii și dotări necesare funcționării acestora.
- Această investiție va completa și va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, la un regim de înălțime mai mic decât cel prevăzut pentru viitoarele instituții publice din vecinătate, sporind atractivitatea zonei și atrăgând totodată în viitor alți investitori din domenii conexe.
- Investiția va aduce un aport important la creșterea și dezvoltarea obiectivelor de business din zonă, de asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenurilor.

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuare a zonei de locuințe și funcțiuni complementare, a infrastructurii edilitare și străzilor comunei Giroc iar pe suprafața de teren de 4238 mp intravilan, se vor putea construi clădirile propuse în strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că dezvoltarea zonei preponderent rezidențială cu 6 parcele pentru locuințe colective, 2 pentru drumuri și una pentru spații verzi, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării comunei.**

Intocmit,
Arh .urb.Carmen NICORICI –CALANCE