

## **FOAIE DE GARDĂ**

**Pr. Nr. 103/2022**

Denumire proiect: **PUD SI CONSTRUIRE 5 CASE INSIRUITE P+1E/M CU S.A.D.,  
AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasament: Comuna Giroc, str. Brusturelui  
CF: 410098, Nr.top: 410098  
jud. Timis

Numar de proiect: **103/2022**

Beneficiari: **S.C. ADOR S.R.L., S.C. INTERDECOSTONE S.R.L.**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Data elaborarii: **sept. 2023**

Elaboratori: **S.C. "2A STUDIO DE IDEI" S.R.L.**  
**Dumbravita, str. Arinului nr. 20**  
**Arh. OANA-RUXANDRA BALA**  
**Specialist RUR Arh. LUCIA. V. PFAFF**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Memoriu tehnic explicativ
5. Anexe

### **PIESE DESENATE:**

1. Incadrare in P.U.G.	sc. -	U01
2. Situatie existenta	sc. 1: 500	U02
3. Reglementari urbanistice propuse	sc. 1: 500	U03
4. Reglementari edilitare	sc. 1: 500	U04
5. Obiective de utilitate publica	sc. 1: 500	U05
6. Posibilitati de mobilare	sc. 1: 500	U06

## **MEMORIU DE URBANISM**

---

### 1. INTRODUCERE

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumire proiect:	<b>PUD SI CONSTRUIRE 5 CASE INSIRUIE P+1E/M CU S.A.D., AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI</b>
Amplasament:	<b>Comuna Giroc, str. Brusturelui CF: 410098, Nr.top: 410098</b>
Beneficiari:	<b>S.C. ADOR S.R.L., S.C. INTERDECOSTONE S.R.L.</b>
Faza:	<b>P.U.D.</b>
Nr. de proiect:	<b>103/2022 (numar anterior 100/2022)</b>
Data elaborarii:	<b>sept. 2023</b>
Elaborator:	<b>S.C. "2A STUDIO DE IDEI" S.R.L. Dumbravita, str. Arinului nr. 20 Arh. BALA OANA RUXANDRA</b>

## 1.2 OBIECTIVE

### • **SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM**

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de amplasare a unui ansamblu de locuințe pentru mai multe familii în regim P+1E/M cu SAD în comuna Giroc, pe Strada Brusturelui.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea modului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea accesului la parcela;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea necesarului de zone verzi.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală măsurată de 1023 m<sup>2</sup> și este identificat astfel:

- Proprietar: **S.C. ADOR S.R.L., S.C. INTERDECOSTONE S.R.L.**
- Teren **nr. C.F. 410098**

## **2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

### **2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

Conform P.U.G. Giroc aprobat prin H.C.L. 19 din 26.03.2004, pe raza localității Giroc pot fi amplasate locuințe pentru una sau mai multe familii cu regim de înălțime de până la P+2E.

Amplasamentul studiat se află în vecinătatea intersecției dintre Strada Brusturelui și Strada Salviei. În imediata vecinătate a amplasamentului studiat sunt amplasate construcții pentru locuințe cu regim de înălțime P – P+1E+M.

Terenul este accesibil din Strada Brusturelui.

### **2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Pe tot parcursul elaborării documentației de față, s-au făcut repetate consultări împreună cu factorii de decizie ai Serviciului Urbanism ai Primăriei comunei Giroc.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

**În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.**

**Geologic.** Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 11 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 -1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

**Seismicitatea.** Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț  $T_c = 1,0$  sec. Și un coeficient seismic  $k_s = 0,16$ , echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,00m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane, având un conținut de 53,2mg/dm<sup>3</sup> cloruri și 134,4 mg/dm<sup>3</sup> sulfați.

## 3.2 CIRCULAȚIA

Terenul este accesibil din Strada Brusturelui în partea de sud, strada fiind pietruită cu prospect stradal de 12 m, din care 2 două benzi de circulație auto de câte 3,25 m fiecare. De asemenea, terenul este accesibil și din strada Salviei, strada fiind pietruită cu prospect stradal de 12 m, din care 2 două benzi de circulație auto de câte 3,25 m fiecare, prin intermediul spațiului verde de 8 m.

În prezent, terenul este liber de construcții, având categoria de folosință de teren agricol (arabil) în intravilan. (conform C.F. precum și a PUG aprobat).

Dat fiind faptul că pe restul parcelelor din vecinătate sunt construite sau se afla în curs de execuție, locuințe unifamiliale sau colective în regim mic de înălțime prin propunerea obiectivului "Construire 5 case înșiruite P+M, amenajare incintă, împrejmuire și bransamente utilități "se întărește funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire. Amplasarea parcelei este favorabilă unui asemenea tip de investiție prin situarea în vecinătatea altor parcele cu funcțiunea de locuire cât și prin accesul facil pe teren. Nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Brusturelui și nu afectează parcela unde se propune obiectivul de investiție.

Astfel Planul Urbanistic de Detaliu, se încadrează în caracterul zonei, iar parcela pentru locuințe propusă confirmă funcțiunea dominantă. Prin PUD se va reglementa drumul de acces în incintă (din domeniul public), se va reamplasa zona de spațiu verde și amplasarea pe parcela a construcției propuse (retragerea față de aliniament și retragerile laterale) precum și necesarul de parcele.

- Potential de dezvoltare

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al comunei Giroc se poate aprecia că zona nu este reglementată suficient în cadrul PUG ului actual aflat în vigoare, astfel pentru stabilirea de reglementări noi cu privire la acesta - zona dominată de locuințe cu funcțiuni complementare - este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Zona in care se gaseste si parcela studiata se afla in intravilanul localitatii Giroc, zona caii Urseni, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare. Terenul care apartine beneficiarilor face parte dintr-o zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La SE – parcela locuinte, proprietate private, locuinte insiruite in constructie, distanta pana la prima locuinta intabulata este de 44 m, iar pana la cea in constructie 12,50 m;
- La NE – parcela locuinta, teren cu casa-proprietate private, distanta la locuinta este de 18 m;
- La NV – teren spatiu verde conform PUZ –distanta la prima locuinta este de 20,22 m;
- La SV – strada Brusturelui - distanta pana la prima locuinta este de 37 m.

### **3.3 OCUPAREA TERENURILOR**

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În zonă sunt amplasate locuințe cu regim de înălțime P – P+1E.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Construcțiile amplasate în imediata vecinătate sunt construcții noi.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Terenul studiat este în prezent arat, dar necultivat.

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

Nu este cazul.

### **3.4 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- **ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Pe strada Brusturelui exista rețele de apa-canal aflate in administratia AQUATIM.

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Pe străzile Salviei și Brusturelui există rețea de gaz.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pe străzile Salviei și Brusturelui există rețea de alimentare cu energie electrică și de iluminat stradal.

- **TELEFONIZARE**

Există rețea de telefonie pe stradă.

- **REȚEA DE TELEVIZIUNE PRIN CABLU**

În zonă există rețea de televiziune în cablu.

### **2.8 PROBLEME DE MEDIU**

- **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință de curți construcții/arabil.

Nu se schimbă categoria de folosință a terenului.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu e cazul.

- **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

## **4. REGLEMENTĂRI**

Obiectul acestei documentații este amplasarea unui ansamblu de locuințe pentru 5 familii cu regim de înălțime P+1E/M.

Conform P.U.G. Giroc, este permisă amplasarea de locuințe cu mai multe apartamente pe raza comunei Giroc. Regimul de înălțime propus este de P+1E/M, cu o înălțime la cornișă de maxim 8,00 m.

Funcțiunea propusă este cea de locuințe, care se încadrează în caracterul zonei.

Locuințele propuse vor fi amplasate cu o retragere de 5 m de la frontul stradal, astfel încât să permită amplasarea locurilor de parcare la strada Brusturelui. Catre spațiul verde dinstre strada Salviei, retragerea va fi de 2 m.

Construcțiile propuse vor păstra caracterul arhitectural al construcțiilor învecinate, dar vor fi adaptate unor condiții moderne de confort.

Procentul maxim de ocupare permis nu va depăși 40%. C.U.T. maxim 1,60.

Vor fi asigurate zone verzi amenajate cu o suprafață de minim 20%.

Construcțiile propuse vor fi amplasate la distanță de 3 m față de limitele laterale de proprietate pe latura din dreapta. Față de limita posterioară, construcțiile vor fi amplasate cu respectarea unei distanțe minime de 5 m. Vor fi asigurate accese auto pentru fiecare unitate locativă de pe străzile adiacente.

### **ASIGURAREA CERINTELOR CONFORM OMS 119/2014**

- Se va asigura însorirea incaperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă;
- Având în vedere ca distanța minimă dintre clădirea propusă și clădirea învecinată cea mai apropiată este de minim 12.64 m, iar înălțimea maximă atât a clădirii propuse, cât și a celei învecinate care este în curs de construcție este de aprox. 9 m, nu este necesară realizarea studiului de însorire;
- Se vor asigura spații amenajate pentru gararea și parcare a 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;
- Se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific;
- Se va amenaja o platformă destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, 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;

- Casa tip S.A.D. va avea în incinta doar birouri, ceea ce prin activitatea lor nu vor genera discomfort sau riscuri pentru sănătatea umană (conform planuri anexate).

Pe străzile Salviei și Brusturelui există rețele de apă, canalizare, gaz și alimentare cu energie electrică, iar construcțiile propuse vor fi bransate la aceste sisteme centralizate.

### Apele pluviale

Apa pluvială colectată prin jgeaburi, burlane și guri de scurgere este considerată convențional curată și va fi dirijată către zona verde (grădina beneficiarului), și se infiltrează în solul liber sistematizat. Apele meteorice **NU** se vor deversa în canale ANIF.

### Bransamente utilități

Bransamentele de utilități **NU** vor afecta și **NU** vor intersecta canale aflate în exploatarea ANIF.

### BILANT TERITORIAL

	SITUATIA EXISTENTA m <sup>2</sup>	SITUATIA PROPUASA m <sup>2</sup>
<b>Zona Dotari de cartier (SAD)</b>	<b>946</b>	<b>71.61 = 7%</b>
<b>Locuințe insiruite P+1E/M - supraf. max.</b>	<b>-</b>	<b>337.59 = 33,00%</b>
<b>Alei auto și pietonale</b>	<b>-</b>	<b>204.60 = 20,00%</b>
<b>Spații verzi - supraf. min.</b>	<b>77</b>	<b>409.20 = 40.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1023</b>	<b>1023 = 100%</b>
<b>POT maxim</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>
<b>CUT maxim</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<b>Regim de înălțime maxim</b>	<b>P+1E/2E+M</b>	<b>P+1E/2E+M</b>

## 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.



- Prin prezenta documentație se prevede asigurarea unui procent de 20% pentru spații verzi.
- Odată cu realizarea ansamblului a fost necesară asigurarea utilităților aferente, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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

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

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.D. pentru locuințe insiruite, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale.

**1.b.** Se încadrează în P.U.G. Giroc.

**1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință arabil, în intravilan, acesta neputând fi folosit la culturi agricole.

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul, fiind P.U.D. pentru locuințe. Pe parcela studiată nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

**1.e.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Pe terenul vor fi amplasate construcții, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se crează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii.

**2.b.** Nu e cazul.

**2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.

**2.d.** Nu e cazul.

**2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** - nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

**2.f.iii** - nu e cazul.

**2.g.** Nu e cazul.

## **4. CONCLUZII**

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în P.U.G. Giroc, zona studiată se poate înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuințe colective.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul comunei Giroc, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,  
Arh. BALA OANA RUXANDRA

Verificat:  
Arh. LUCIA PFAFF