

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 407561.

- **Amplasament**

Terenul studiat se găsește poziționat în extravilanul comunei Giroc, județul Timiș, în partea de est a acesteia și este identificat prin:

- o CF 407561, nr. cad. 407561 S teren = 18.200 mp;

Categoria de folosință a terenului este arabil și este situat în extravilan.

Pe amplasament nu există construcții.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiari**

Beneficiarii documentației P.U.Z. sunt:

- o MARINCU Nicolae și
- o MARINCU Mariana;

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism, rețele electrice și edilitare, precum și documentația de mediu și sănătate publică.

- **Subproiectanți, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o DRUM PROIECTCONSULT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- o EDILITAR PROIECT S.R.L. Timișoara – consultant gospodărirea apelor.

- **Data elaborării**

Septembrie 2024.

## 1.2. OBIECTUL PUZ

### • Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 407561, compus din locuințe colective cu servicii la parter.

Caracteristici ale terenului studiat:

- o se constituie din teren arabil situat în extravilanul comunei Giroc;
- o se situează la 1310 m de zona centrală a localității Giroc;
- o se situează la 170 m de limita intravilanului comunei Giroc.
- o se situează la 30 m de limita intravilanului extins al comunei Giroc.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Prin contextul urbanistic terenul studiat nu este reglementat prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Giroc și se definește ca teren arabil în extravilan.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- o la N - teren agricol privat în extravilan nr. cad. 402341;
  - 10,6 m între PUZ LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 17/2021 și limita de proprietate;
  - 40 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;
  - 500 m între calea ferată Buzias - Timisoara și limita de proprietate;
- o la E - drum de exploatare DE 540/1;
  - 350 m între cea mai apropiată locuință (nord-vest) și limita de proprietate;
  - 1190 m între Varianta Ocolitoare Timisoara Sud și limita de proprietate;
- o la S - drum de exploatare DE 536/2 – bulevardul Sudului;
  - 5 m între canalul de desecare HCn 553/1 și limita de proprietate
  - 25 m între PUZ EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 41/2022 și limita de proprietate;
  - 120 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;
- o la V - terenuri agricole private în extravilan nr. cad. 417155, 403571 și 404929;
  - 48 m între PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 13/2013 (nord-vest) și limita de proprietate;
  - 113 m între cea mai apropiată locuință și limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Analizând terenul studiat din planșa U01 – Situația existentă, în relație cu zonele vecine, rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat nu este definit prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC dar în prezent terenul studiat se constituie ca teren arabil în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.
- o zona 1 de vecinătate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar în prezent se constituie ca teren arabil în extravilan pe care nu sunt edificate construcții, și parțial este reglementată prin „PUZ LOCUINTE

- SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” avizat de CJ Timis cu nr. 17/2021 si “PUZ LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” avizat de CJ Timis cu nr. 57/2022 ca zonă de locuințe și servicii, pe care sunt partial edificate construcții;
- o zona 2 de vecinatate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC iar in prezent se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții;
  - o zona 3 de vecinătate nu este definită prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC in sa este reglementată prin „PUZ EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” avizat de CJ Timis cu nr. 41/2022, “PUZ EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC” avizat de CJ Timis cu nr. 51/2017 si “PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC” avizat de CJ Timis cu nr. 2/2014 ca zonă de locuințe și servicii, pe care sunt partial edificate construcții;
  - o Zona 4 de vecinătate prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC este partial definita ca zonă de locuințe pe care sunt edificate construcții si partial nu este definita si se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate construcții. Deasemenea, este reglementată si prin „PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII” avizat de CJ Timis cu nr. 13/2013 ca zonă de locuințe și servicii, pe care sunt partial edificate construcții;

De remarcat ca in zona de vecinatate incepe un proces de urbanizare, existand suprafete de teren neconstruit pe care sunt in curs de elaborare documentatii de urbanism, care odata amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit.

**În concluzie, obiectul lucrării este reglementarea urbanistica pentru extinderea zonei de locuințe colective cu servicii la parter prin PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 407561.**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – IN VIGOARE;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in curs de actualizare;
- o PUZ LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 17/2021;
- o PUZ LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 57/2022;
- o PUZ EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 41/2022;
- o PUZ EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 51/2017;
- o PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 2/2014;
- o PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII avizat de CJ Timis cu nr. 13/2013.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- o Studiu topometric;
- o Studiu pedologic;
- o Raport de evaluare arheologica teoretica.

- **Date statistice**

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in vigoare;
- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC – in curs de actualizare;
- o PUZ LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 17/2021;
- o PUZ LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 57/2022;
- o PUZ EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 41/2022;
- o PUZ EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 51/2017;
- o PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 2/2014;
- o PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII avizat de CJ Timis cu nr. 13/2013.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se constituie în totalitate în teren in extravilan pe care nu sunt edificate construcții.

Zonele de vecinătate se constituie parțial în teren in intravilan pe care sunt edificate construcții și parțial in teren neconstruit respectiv arabil extravilan.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa consolidării zonei de locuințe colective și s-a considerat că terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe colective și servicii.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției terenului studiat în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă dominată de locuințe colective.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se găsește la 170 m de limita intravilanului localității Giroc, în partea de nord și este identificat prin:

- o CF 407561, nr. cad. 407561 S teren = 18 200 mp;

Terenul în suprafață de 18 200 mp este proprietatea lui:

- o MARINCU Nicolae și
- o MARINCU Mariana;

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul este greu accesibil traficului urban datorită prospectului necorespunzător al drumurilor de exploatare De 540/1 și De 536/2 – bulevardul Sudului adiacente zonei studiate.

Dezvoltarea acestor străzi poate asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Terenul nu este asigurat cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

## 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**

Terenul studiat este relativ orizontal, pe culoarul râului Timiș.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, terenul studiat se află în zonă de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea  $a_g=0.16g$  și perioada de colț  $T_c=0.7\text{sec}$ .

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este  $D_{\min}=-0.90\text{m}$  iar presiunea convențională de bază are valoarea  $p_{\text{conv}}=200\text{kPa}$ .

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

Pe terenul studiat intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK, conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe terenul studiat nu există construcții, deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

**b) Inundații**

Terenul studiat are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) mai mică de 100 mm, conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este afectat de inundații, conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Timiș în zona localității Giroc.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

**c) Alunecări de teren**

Terenul studiat prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero", conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Terenul studiat nu este afectat de alunecări de teren, conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

**2.4. CIRCULAȚIA**

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Circulația rutieră în zonă este definită de drumul de exploatare De 540/1 cu lățimea de 4 m și De 536/1 cu lățimea de 5 m, care nu corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de urbanizare propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Ca urmare a dezvoltării localității Giroc prin consolidarea unei zone de locuințe colective, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de noi străzi asigurarea prospectului corespunzător pentru drumurile de exploatare De 540/1 și De 536/2 adiacente zonei studiate, astfel încât să permită extinderea zonei de locuințe colective cu servicii.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone agricole.

Construcțiile de pe terenul studiat și din zona de vecinătate 2 lipsesc cu desăvârșire.

- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent, între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe prevăzute în proiectele de investiții elaborate anterior: PUZ LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 17/2021, PUZ LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 57/2022, PUZ EXTINDERE ZONA

DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE avizat de CJ Timis cu nr. 41/2022, PUZ EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 51/2017, PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN GIROC avizat de CJ Timis cu nr. 2/2014, PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII avizat de CJ Timis cu nr. 13/2013 și funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent se poate constata că în zona studiată există fond construit in zonele de vecinatate 1, 3 și 4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 2%.

În prezent se poate constata că pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul studiat nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zonele de vecinătate sunt edificate construcții durabile sau semidurabile într-o stare bună sau satisfăcătoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de locuințe colective cu servicii la parter.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

Prezența spațiilor verzi pe terenul studiat poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv, de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor, astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin avizul de oportunitate;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;
- o Terenul studiat se găsește în zona de siguranță și protecție a LEA 20kV;
- o Vecinatatea cu DE 536/2 – bulevardul Sudului reglementat cu prospect de 35 m

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).**

Terenul studiat nu este echipat edilitar corespunzător, nefiind asigurat cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Terenul studiat nu este asigurat cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în zonă, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar, conform planului de acțiune anexat.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor urbanistice.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece în prezent pe terenul studiat nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, terenul studiat se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Terenul studiat prezintă riscuri datorită vecinătății cu drumul de exploatare De 536/2 – bulevardul Sudului și rețelei de joasă tensiune administrată de Rețele Electrice SA aflată pe teren (propusă spre relocare).

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Pe terenul studiat nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz**

Nu este cazul.



## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Deoarece întreaga zonă de nord a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru locuințe colective intercalate cu instituții publice și servicii.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru zone de locuințe colective.

- **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Considerăm că amplasarea zonei de locuințe colective cu servicii la parter este oportuna fiind o situație de normalitate, cât și una de necesitate.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din terenul studiat, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include terenul studiat în circuitul zonelor de locuințe colective.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Giroc și nu există prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC, dar există prevederi impuse prin alte studii urbanistice efectuate în zonă, precizate în lista studiilor și proiectelor elaborate anterior din capitolul 1.3., astfel:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin lărgirea profilului drumurilor de exploatare De 540/1 de la 4 m la 20 m și De 536/2 de la 5 m la 35 m ;
- o Prevederea drumurilor noi cu profil de 16 m și 12 m ;
- o Dezvoltarea rețelilor de utilități.

Prin consolidarea funcțiunii în zona studiată, se prevede amplificarea colaborării cu celelalte zone din localitate.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural:

- **Relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.**

Intervențiile pe terenul studiat vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt, se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor de protecție plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc).**

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă, astfel:

- o Dezvoltarea circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploata De 540/1 – 20,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 3,5 m, carosabil 7,0 m, zona verde 3,5 m, pista biciclete 1,5 m și trotuar 1,5 m.
- o Dezvoltarea circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploata dd De 536/2 – bulevardul Sudului– 35,0 m - compus din: trotuar 2 m, pista biciclete 1 m, zona verde 3,0 m, carosabil 7,0 m, canal desecare HCn 553/1 7 m, zona verde 5,0 m, pista biciclete 1 m și trotuar 2 m.
- o Prevederea drumului nou cu profil de 16 m compus din: trotuar 1,5 m, pistă biciclete 1,5 m, zonă verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zonă verde 1,5 m, pistă biciclete 1,5m și trotuar 1,5 m;
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m compuse din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m.
- **Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare – garare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului dde mărfuri și călători, amenajări portuare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc).**

Nu este cazul;

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați).**

Pe terenul studiat sunt propuse trotuare și piste pentru bicicliști.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Zonele funcționale propuse pe terenul studiat (UTR -Zr) sunt:**

- o **locuințe colective si servicii: 1,1555 ha (63,49%);**
- o **spații verzi amenajate: 0,0910 ha (5,00%);**
- o **drumuri, alei și parcaje: 0,5735 ha (31,51%).**

**Procent de ocupare a terenului (POT)**

- o maxim 40% pentru locuințe colective si servicii.

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)**

- o maxim 2,00 pentru locuințe colective si servicii;

**Regim de înălțime:**

- o maxim S+P+4E pentru locuințe colective si servicii;

**Înălțime maximă:**

- o H cornișă = 17,0 m, H coamă = 20,0 m pentru locuințe colective si servicii.

**Suprafata teren: 18.200 mp.**

**Alinierea construcțiilor propuse va fi de:**

- o 5 metri de la limita de proprietate de la stradă (aliniament obligatoriu);
- o minim 7 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.

**Tipul de acoperire:**

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.

**Capacitati:**

- o 8 imobile pentru locuințe colective si servicii compuse din:
  - Parcari la subsol;
  - Servicii la parter;
  - Locuințe colective la etajele superioare.
- o aproximativ 480 locuitori si 48 angajați;
- o 1,5 locuri de parcare / unitate locativă;

Numarul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzator activității desfășurate.

**Repartizarea suprafețelor din planșa de mobilare rezultate in functie de POT maxim propus:**

- o 4622 mp – construcții locuințe colective si servicii;
- o 910 mp – spații verzi amenajate;
- o 6933 mp – funcțiuni si dotari complementare (gradini, loc de joaca, parcari, circulații auto, căi de acces, platforme deseuri, etc);
- o 5735 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.  
18 200 mp

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII UTILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației, se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă a localității Giroc, aflată în zona.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

#### Alimentarea cu apă

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a terenului studiat se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în zona, administrată de către AQUATIM SA Timisoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de locuințe colective în extravilanul localității Giroc, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 8 locuințe colective cu servicii;
- o 80 unitati locative x 2 persoane;
- o 16 unitati servicii x 3 persoane;  
= 480 locuitori si 32 angajati;

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o  $Q_{S\ ZI\ MED} = 85,75\ mc/zi = 0,993\ l/s$
- o  $Q_{S\ ZI\ MAX} = 111,48\ mc/zi = 1,290\ l/s$
- o  $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 9,75\ mc/h = 2,710\ l/s$

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125x6 mm în lungime de 50 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125x6 mm, în lungime de 280 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior și un cămin de vane (conform planului de situație). Dimensionarea rețelei de apă s-a făcut la debitul pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei minim DN110.

Având în vedere că hidrantul exterior este montat pe rețeaua de apă potabilă, prin proiect s-a propus o conductă cu DN125x7.4 mm, Pn10.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Rețeaua de apă potabilă și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primaria Giroc aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Giroc, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

### **Ape uzate menajere**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Timișoara, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0 \cdot Q_{ZIMED}=1,0 \cdot 85,75 \text{ mc/zi}=85,75 \text{ mc/zi}=0,993 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0 \cdot Q_{ZIMAX}=1,0 \cdot 111,48 \text{ mc/zi}=111,48 \text{ mc/zi}=1,290 \text{ l/s}$$

$$Q_{U0MAX}=1,0 \cdot Q_{0MAX}=1,0 \cdot 9,75 \text{ mc/h}=9,75 \text{ mc/h}=2,710 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315x7.7 mm, în lungime de 112 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315x7.7 mm, în lungime de 335 m.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 6 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4,  $D_{ext} = 315$  mm. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuielile investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajera se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

### **Ape pluviale**

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate individual în bazine de retenție aferente fiecărei parcele. Preaplina din bazinele de retenție va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială strădală și evacuat într-un bazin de retenție.

Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate), vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție.

Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevăzute cu vana de închidere îngropată, în canalul de desecare ANIF HCn 553/1.

Pe terenul studiat s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN4 DN 250x6.2 mm.

Debitul de apă meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i$$

unde: S = 1,8200 ha - suprafața zonei parcelate din care:

- |                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| - drum asfalt-trotuar             | 0,5735 ha | coef. de colectare ape meteorice $\phi=0,85$ |
| - spații verzi publice și grădini | 0,7843 ha | coef. de colectare ape meteorice $\phi=0,10$ |
| - clădiri                         | 0,4622 ha | coef. de colectare ape meteorice $\phi=0,90$ |

Frecvența ploii de calcul s-a considerat 1/2.

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

m = 0,80 la t < 40 minute; m = 0,90 la t > 40 minute.

$i = 175 \text{ l/sec}$  (Conform STAS 9470-73 zona 13 f 1/2);

$$\varphi = \frac{0,5735 * 0,85 + 0,7843 * 0,10 + 0,4622 * 0,90}{1,8200} = 0,5394;$$

$$Q_p = m * S * \varphi * i = 0,8 * 1,8200 * 0,5394 * 175 = 137,46 \text{ l/s}$$

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 205 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele rutiere și parcaje de incintă.

Timpul de ploaie va fi :  $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58 \text{ min.}$

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 144 mc.

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_p^2}{t_c} \times Q_p \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{12,58} \times 137,46 \times 0,06 = 131,12 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt:  $H = 5 \text{ m}$ ,  $L = 5 \text{ m}$ ,  $B = 5,8 \text{ m}$ .

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 5735 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 2\,885\,852 \text{ l/an} = 2\,885,852 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 7843 \text{ mp spații verzi} \times 0,10 = 464\,306 \text{ l/an} = 464,306 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 4622 \text{ mp construcții} \times 0,90 = 2\,462\,602 \text{ l/an} = 2\,462,602 \text{ mc/an}$$

$$\text{Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: } 5\,812\,759 \text{ l/an} = 5\,812,759 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de apă meteorică căzută într-un an pe suprafața de 1.8200 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara). fără să considerăm că terenul este urbanizat este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 1.8200 \text{ mp}/1000 = 10\,774,4 \text{ mc/an.}$$

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate) și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face prin branșarea la rețeaua de joasă tensiune aflată adiacent terenului.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua de joasă tensiune a localității, prin intermediul unui conductor din aluminiu având o secțiune nominală 3 x 120 + 70 mm<sup>2</sup>.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrică, în lungime de 280 m.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă.

Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaze naturale, sau combustibil solid, în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaze naturale, alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransarea la rețeaua de gaze naturale a localității, aflată adiacent terenului.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu gaze naturale prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN90, în lungime de 280 m.

Rețeaua de gaze naturale și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Giroc aferente acestor lucrări.

- **Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.



### 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.);**

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare. Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât, simultan cu apariția acesteia, este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

#### Cutremure de pământ

Nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

#### Inundații

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente în zona.

#### Alunecări de teren

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul studiat, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca terenuri agricole în apropierea localității Giroc.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru întreaga zonă, cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a localității Giroc.

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcurile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale, vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor într-un bazin de retenție de unde vor fi deversate în canalul de deversare administrat de ANIF.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Giroc și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Avându-se în vedere promovarea pe amplasament a unei zone pentru servicii se va avea în vedere gestionarea corespunzătoare a tuturor deșeurilor generate de activitățile care urmează să se desfășoare. Se va avea în vedere încă din faza de proiectare modalitatea de gestionare a acestora prin crearea de spații speciale destinate gestionării corespunzătoare a acestora, cât și asigurarea eliminării sau valorificării corespunzătoare a acestora.

Deșeurile din construcții rezultate la faza de execuție și cele menajere și industriale rezultate la faza de exploatare vor fi colectate de firme specializate de salubritate a localității Giroc.

Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeurii ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeurii provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc;**

Propunerile din documentația de urbanism prezintă efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren pasune în teren constructibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi;**

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;

- o minim 10% din suprafața parcelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul parcelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incinta.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;**

Nu exista exista zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate.

Zonele verzi din incintă vor fi amenajate peisager cu pietriș sau piatră spartă și plantații de arbuști sau arbori scunzi ușor de întreținut, specifici regiunii. Irigarea zonelor verzi se va face utilizând apa pluvială filtrată, acumulată în bazinul de retenție, sau apă potabilă dacă bazinul de retenție este gol.

- **Valorificarea potentialului turistic și balnear – după caz;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;**

Pentru eliminarea disfuncționalităților cailor de comunicație, prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut dezvoltarea circulației auto prin lărgirea drumului de exploatare De 540/1, De 536/2 și realizarea drumurilor noi.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității Giroc, prin extinderea acesteia până la terenul studiat;
- o colectarea centralizată a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale și deversarea lor în canalul de desecare ANIF HCn 553/1;
- o realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- o Investițiile de pe terenul propus sunt majore și se impune la această dată dezvoltarea rețelelor de apă potabilă și canalizare pentru zona studiată.
- o Primăria Giroc va întocmi formalitățile de acordare a unui număr de imobil investițiilor propuse;

- o Cedarea terenurilor aferente cailor de circulație pentru constituirea domeniului public pentru străzile propuse prin prezentul PUZ conform planșa U04-Proprietatea asupra terenurilor.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Considerăm că intervențiile propuse de firma noastră sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GIROC în lucru.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții pe terenul studiat se propune ca POT maxim să fie 40% iar CUT maxim să fie 2,00. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate din fata și cu 7 metri de la limita de proprietate din spate.

- **Priorități de intervenție**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele parcele:

**(UTR -Zr) - Zona rezidențială:**

- (a) Parcelele 1 ÷ 8 locuințe colective și servicii;
- (b) Parcela 9 - spații verzi;
- (c) Parcelele 10, 11 – drumuri, alei, parcaje.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciam propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Giroc.

Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- o Terenul studiat se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de locuințe colective;
- o Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- o Terenul studiat va fi sistematizat prin prevederea unor căi de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- o Primăria Giroc va atribui numere pentru parcelele nou create;
- o După dezmembrare se vor ceda în domeniul public terenurile propuse circulațiilor.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face în zone sigure, pe terenuri salubre care să îndeplinească normele de igienă referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Se asigură însorirea clădirilor destinate locuințelor pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă și se ține cont ca distanța dintre clădirile învecinate să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai mari clădiri.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru zonele de dezvoltare pentru locuințe unifamiliale, colective sau servicii 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 conform Ordinului 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, actualizat. În conformitate cu Strategia de gestionare și colectare se presupune ca deșeurile menajere să fie colectate fracționat pe categorii de deșuri iar pubelele să respecte forma recipientelor prevăzute în legislație cât și culorile aferente.

Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor se vor prevedea la distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zonele rezidențiale este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:**

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate menajere), energie electrică și racordurile la aceste rețele, iluminat public și sistem rutier se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune. Nu se vor genera costuri în sarcina Primăriei Giroc aferente acestei lucrări.

Intocmit,  
arh. Manuela ENESCU

Verificat,  
arh. Sorin HENȚ