



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 183/1/2021

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "EXTINDERE ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ"
Amplasament:	Comuna Ghiroda, sat Giarmata VII CF nr. 403615, 406182, 406183 Suprafața totală = 22 000 mp
Număr proiect:	183/1/2021
Proprietari:	S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică, Gîrbaci Mirela Corina
Elaborator: (Proiectant urbanism)	S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.
Data elaborării:	ianuarie 2022
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă**", elaborată pe terenul identificat prin CF nr. 403615, 406182, 406183, comuna Ghiroda, sat Giarmata VII, a fost întocmită la comanda proprietarilor S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică și Gîrbaci Mirela Corina.

Documentația de față propune extinderea tipologiei funcționale existente pe terenurile vecine, și reglementate prin intermediul documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătatea Aeroportului Traian Vuia Timișoara.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată se află în partea de est a Comunei Ghiroda, sat Giarmata VII, în vecinătatea Centurii Timișoara și a DJ 609D denumită și Strada Aeroportului. Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 15188/12.04.2021** eliberat de Primăria Comunei Ghiroda, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime) pentru Planul Urbanistic Zonal: "Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă" - beneficiari S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică și Gîrbaci Mirela Corina:

Zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă:

- regim de înălțime maxim (S/D)+P+2E
- P.O.T._{max} = 55%
- Spații verzi min. 20%.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.Z. (cu caracter director) "*Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură*"
- P.A.T.Z. AEROPORT "*Traian Vuia*" – Autostrada – DN6
- P.U.G. Ghiroda în curs de elaborare

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Certificatul de Urbanism nr. 407/03.08.2020 obținut în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 7567 – 2007 faza P.A.T.Z. aprobată cu H.C.J. Timiș nr. 79-2008 AEROPORT "*Traian Vuia*" – Autostrada – DN6;
- Studiul pentru obținerea Avizului de Oportunitate nr. 15188/12.04.2021;
- Ridicarea topografică;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În vecinătatea amplasamentului studiat, terenurile sunt reglementate prin documentații de urbanism în vigoare, având următorii indicatori urbanistici aprobați:

- H.C.L. 47/2012 – P.U.Z. "*Dezvoltare zonă servicii și depozitare*":
 - POT_{max} 35%
 - CUT_{max} 0,62
 - Regim de înălțime max. P+1E
- H.C.L. 41/2007 – P.U.Z. "*Realizare zonă de comerț, depozite și servicii*":
- H.C.L. 30/2008 – P.U.Z. "*Construire platformă logistică cu hale de depozitare*":
 - POT_{max} 50%
 - CUT_{max} 1,70
 - S_{Verde min} 20%
 - Regim de înălțime max. S+P+3E

- *H.C.L. 233/2019 – P.U.Z. "Dezvoltare zonă industrială nepoluantă, depozitare, servicii și spații de birouri":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,50
 - Regim de înălțime max. P+2E
- *H.C.L. 42/2008 – P.U.Z. "Dezvoltare zonă comercială, servicii și depozitare":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,50
 - Regim de înălțime max. P+3E
- *H.C.L. 242/2017 – P.U.Z. "Centru de afaceri cu regim mic de înălțime":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,20
 - Regim de înălțime max. P+2E
- *H.C.L. 4/2005 – P.U.Z. "Showroom piese industriale și hală depozitare":*
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 1,50
 - Regim de înălțime max. P+1E
- *H.C.L. 40/2007 - P.U.Z. "Construire showroom, spații depozitare și birouri":*
 - POT_{max} 50%
 - Regim de înălțime max. P+1E
- *H.C.L. 36/2008 - P.U.Z. "Extindere zonă servicii în extravilan Ghiroda":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 2,70
 - Regim de înălțime max. S+P+3E+Er
- *H.C.L. 99/2013 - P.U.Z. "Instituții publice, servicii birouri și spații depozitare":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,20
 - Regim de înălțime max. P+2E
- *H.C.L. 2/2007 - P.U.Z. "Funcțiuni de servicii, cazare și comerț - construcții pentru cazare în 3 etape":*
 - POT_{max} 50%
 - CUT_{max} 2,00
 - Regim de înălțime max. P+3E
- *H.C.L. 16/2012 - P.U.Z. "Dezvoltare zonă servicii și depozitare":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,65
 - Regim de înălțime max. S+P+2E

În vecinătatea amplasamentului studiat, există următoarea documentație de urbanism în lucru:

- *A.O. 19615/2020 – P.U.Z. "Platformă logistică și parcare":*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,65
 - Regim de înălțime max. P+2E

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Pentru zona limitrofă DNCT (Centura Timișoara) – Strada Aeroportului – DN6, s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, producție, logistică, depozitare, comerț și servicii conexe acestor funcțiuni. O parte din ele s-au concretizat prin construcții executate, de referință pentru oraș:

- VGP Park cu depozitele Fan Curier, Hafele Timisoara, Helbako, Van Moer etc.
- FedEx TNT Express
- Hella Electronics
- Showroom auto Jaguar – Land Rover
- Jumbo
- Dura Automotive, Swoboda, Dopharma, și altele.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în partea de est a Comunei Ghiroda, fiind format din 3 parcele, din care 2 curți construcții în intravilanul localității Ghiroda, și 1 teren arabil în extravilan.

nr. CF	nr. Cad.	Categoria de folosință	S (mp)
403615	403615	Arabil în extravilan	15 000
406182	68/3/4/1	Curți construcții în intravilan	3 220
406183	68/3/4/2	Curți construcții în intravilan	3 780
TOTAL			22 000

Terenul este delimitat astfel:

- *La nord:* drumul de exploatare De70 – segmentul înscris la Oficiul de Cadastru cu nr. CF 405893
- *La vest:* canalul de desecare HCn 50
- *La sud:* canalul de desecare HCn 68/2
- *La est:* parcela identificată prin nr. cad. A68/3/3 *reglementată conform P.U.Z. "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", aprobat prin H.C.L. 47/2012.*

2.2.2. DISTANȚE FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI

Distanțele de la limita de proprietate a terenului până la clădirile vecine cele mai apropiate sunt:

- *La nord:* 1290 m față de Aeroportul Internațional Traian Vuia.
- *La sud:* 527 m față de Showroom Ford.
- *La vest:* 375 m față de hala Hemarom Service.
- *La est:* 129 m față de halele Dura Automotive.

Distanțele de la limita de proprietate a terenului până la locuințele cele mai apropiate sunt:

- *La nord:* 3460 m față de locuințe Giarmata.
- *La sud:* 2190 m față de locuințe Ghiroda.
- *La vest:* 460 m față de locuințe Giarmata VII.
- *La est:* 573 m față de Cartierul Aeroport.

2.2.3. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Prin prisma poziției față de cadrul localității Giarmata VII, a orașului Timișoara și a Aeroportului Internațional Traian Vuia, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența următoarelor căi de comunicație majoră:
 - DNCT - Centura ocolitoare Timișoara
 - DN 6
 - DJ 609D – Strada Aeroport
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, comerț și servicii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zonă se află canale de desecare, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

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.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

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 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Giarmata sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de $-0,60 \div 0,70\text{m}$.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Condiții geotehnice.

Din analiza stratificației se constată că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014, cu un total de 12 puncte, deci un risc geotehnic de tip «MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în «categoria geotehnică 2».

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apă subterană	cu epuismențe normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	fără risc	2
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g; \beta_0 = 2,50$ spectru normalizat de răspuns elastic (din codul de proiectare seismică P100-1/2013)	2

TOTAL punctaj 12

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. de față este liber de construcții, și se află parțial în extravilan, și parțial în intravilanul Comunei Ghiroda, jud. Timiș. Terenul are o suprafață relativ plană și nu prezintă potențial de alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

Obiectivul este amplasat în partea de est a comunei Ghiroda, în vecinătatea Centurii Timișoara și a DJ 609D denumită și Strada Aeroportului.

Accesibilitatea din punct de vedere rutier a terenului studiat este asigurată prin intermediul De 70, drum de legătură dintre DNCT și DJ609D, cu îmbrăcăminte asfaltică.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Pentru zona limitrofă DNCT – DN6, atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și al comunei Ghiroda, s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, producție, logistică, depozitare, comerț, servicii și funcțiuni conexe acestora. Funcțiunile propuse în cadrul terenului ce face obiectul P.U.Z. vor fi corelate cu cele existente în zona studiată.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Conform ridicării topografice și Avizului de amplasament Aquatim S.A. nr. 52775/08.03.2021, există o rețea de canalizare $\Phi 300$ din beton care traversează amplasamentul studiat pe direcția Est-Vest înspre canalul HCn50. În aviz este prevăzută dezafectarea acesteia la momentul execuției lucrărilor cuprinse în programul POIM, ce va prelua debitul apei uzate menajere al acestei conducte.

Până la implementarea proiectului din programul POIM gestionat de AQUATIM SA, rețeaua de canalizare menajeră existentă amplasată pe parcela nr. 5 din cadrul PUZ-ului va funcționa, iar pe această perioadă se va institui zonă de protecție de 3 m de o parte și de alta a conductei cu interdicție temporară de construcție.

După implementarea proiectului POIM gestionat de către AQUATIM SA, rețeaua de canalizare menajeră existentă de pe amplasamentul PUZ-ului nu va mai fi funcțională, fiind dezafectată. Zona de protecție pentru interdicția de construcție stabilită pentru rețeaua de canalizare existentă va fi anulată.

La vest de HCn 50 se află o conductă subterană de gaz, față de care se impun următoarele distanțe de siguranță impuse conform Avizului Transgaz nr. 79511/1897/19.10.2021:

- față de construcții industriale și administrative: 20m;
- platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi: 6m din marginea acestora;
- paralelism cu drumuri de: incintă/privată, alei pietonale 6m din marginea acestora, vecinale, comunale, străzi 18m din ax;
- paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații): 5m;
- cămine de vizitare: 6m;
- stații electrice și posturi de transformare: 20m;
- depozite de gaze petroliere, carburanți etc.: 30m;

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin planul urbanistic zonal se vor trata următoarele probleme de mediu considerate relevante:

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

În planul urbanistic se vor trata și corela soluțiile de echipare edilitară, ce vor fi supuse avizării.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza în sistem centralizat, prin extinderi de la rețelele publice ale localităților. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în conformitate cu condițiile ce vor fi impuse de către A.N.I.F.

Depozitarea controlată a deșeurilor: În fazele ulterioare aprobării P.U.Z., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: terenul ce va fi reglementat prin PUZ nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbana: nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin extinderi ale celor existente sau execuția rețelelor de distribuție conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

Accesibilitatea din punct de vedere ruier a terenului studiat este asigurată prin intermediul De 70, drum de legătură dintre DNCT și DJ609D, cu îmbrăcăminte asfaltică.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt servicii, depozitare, industrie. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Comuna Ghiroda, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 407/03.08.2020 obținut în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 7567 – 2007 faza P.A.T.Z. aprobată cu H.C.J. Timiș nr. 79-2008 *AEROPORT “Traian Vuia” – Autostrada – DN6*.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 15188/12.04.2021** eliberat de Primăria Comunei Ghiroda, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime) pentru Planul Urbanistic Zonal: ” Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă” - beneficiari S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică și Gîrbaci Mirela Corina:

Zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă:

- **regim de înălțime maxim (S/D)+P+2E**
- **P.O.T. _{max} = 55%**
- **Spații verzi min. 20%.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Pentru terenul ce face obiectul P.U.Z., documentația de urbanism nr. 7567 – 2007 faza P.A.T.Z. aprobată cu H.C.J. Timiș nr. 79-2008 *AEROPORT “Traian Vuia” – Autostrada – DN6 propune funcțiunea de centru de afaceri și spații expo.*

Conform P.U.Z. (cu caracter director) *“Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură”*, terenul studiat se încadrează **parțial în zona terenurilor agricole și parțial în zonă de comerț și depozitare propusă.**

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Ghiroda în lucru, terenul se încadrează în zona **ID – Zonă unități industriale / depozitare.**

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Începând cu anul 2005 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice zonale. O parte din terenurile cu destinație agricolă din zonă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unei suprafețe de 4400 mp (20%) spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z. Spațiile verzi vor fi distribuite de-a lungul canalului de desecare HCn50, și vor avea rol de culoar ecologic de protecție a canalului. Aceste spații verzi vor avea o lățime de 5,00m între canal și drumul de acces la parcele identificat prin PTT2.

Pe o distanță de 2,00m de la limita canalului se va institui o zonă de protecție ANIF, cu interdicție de construire (inclusiv a împrejmuirilor).

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În scopul ierarhizării viitoarei trame stradale, se propune continuarea profilurilor transversale de drum propuse în documentațiile de urbanism aprobate în zonă sau aflate în lucru, prin dezvoltarea drumurilor de exploatare existente la următoarele profiluri transversale de drum:

- De 70 se va dezvolta la o lățime de 16,00m conform profilului transversal tip **PTT1**. PTT1 este o stradă de categoria a II-a, simetrică față de ax, cu două benzi de circulație auto pe sens, echipată cu zone verzi de aliniament și trotuare pe ambele laturi.
- Se va crea o stradă de legătură între De70 și De62/2 (situat la vest de canalul de desecare HCn50) conform profilului transversal propus **PTT2**. Strada va prelua lățimea de 12,00m propusă în P.U.Z. "Extindere zonă servicii în extravilan Ghiroda" aprobat prin H.C.L. 36/2008.

Circulația rutieră și pietonală din interiorul zonei va fi reglementată prin indicatoare rutiere și marcaje.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.6.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- configurarea unei zone alcătuite din 5 parcele cu funcțiunea dominantă de servicii, depozitare, industrie nepoluantă;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale aferente zonelor de comunicație rutieră, ce vor deveni domeniu public, în perimetrul terenului studiat;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea unei suprafețe de 4400 mp spații verzi (20% din suprafața terenului studiat);
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă (alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, apă-canal) conform propunerilor și avizelor, etc.

3.6.2. BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPOS	
Teren arabil extravilan și curți construcții în intravilan	100,00%	22 000 mp	-	-
Zonă servicii, depozitare, industrie nepoluantă	-	-	63,54%	13 979 mp
Zonă spații verzi amenajate	-	-	20,00%	4 400 mp
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	16,46%	3 621 mp
TOTAL	100,00%	22 000 mp	100,00%	22 000 mp

3.6.3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Zonă servicii, depozitare, industrie nepoluantă:

- regim de înălțime maxim (S/D)+P+2E
- P.O.T. max = 55%
- C.U.T. max = 1,2
- H_{max.} = 15 m (114.10 față de N.M.N.)

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent, obiectivul nu este prevăzut cu rețele de apă și de canalizare. Pe parcela beneficiarului traversează o rețea de canalizare menajeră care deservește Cartierul Aeroport.

Această rețea se deversează în canalul de desecare existent din zona amplasamentului, HCn 50, fiind de asemenea prevăzută și sub drumul propus din cadrul acestui P.U.Z.

Rețeaua de canalizare existentă de pe terenul beneficiarului este deteriorată și toate apele uzate menajere din aceasta se deversează pe teren. **Această rețea de canalizare se va defecta odată cu execuția rețelei de canalizare care se va racorda pe Calea Lugojului.**

Pe strada Aeroportului, prin proiectul AQUATIM din fonduri europene, este în fază de proiect o conductă de apă cu De 160 mm și o rețea de canalizare menajeră cu De 315 mm pentru obiectivul AEROPORTUL TIMIȘOARA.

3.7.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face, prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă de la conducta de apă existentă a localității Giarmata Vii. Extinderea rețelei de apă se va realiza din PE-HD, PN 10, De 125x11,4 mm și va subtraversa canalul de desecare HCn 50 prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD. Subtraversarea canalului de desecare se va face sub cota fundului canalului la o adâncime de 1,2 m până la generatoarea superioară a tubului de protecție.

Conducta de apă subtraversează canalul de desecare pe o lungime de L = 15 m, prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD, PN10, De 280x15,9 mm. Pe această rețea de apă vor fi prevăzuți hidranți supraterani de incendiu exterior și cămine de vane.

Conducta de alimentare cu apă a celor 5 parcele se va realiza din PE-HD, PN 10, De 125x11,4 mm cu L = 228 m și 3 hidranți de incendiu supraterani cu Dn 80 mm. Această conductă de apă va fi prevăzută pe strada cedată domeniului public.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un branșament de apă, iar refacerea rezervei de incendiu va fi stabilită în mod independent pentru fiecare parcelă în parte. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de incendiu în mod independent în funcție de activitatea desfășurată, suprafața și volumul obiectivului propus.

Pe branșamentul de apă este prevăzut un cămin de apometru, la 1 m de limita de proprietate.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă determinate, conform breviar de calcul:

$$Q_{zi\ med} = 8,268\ m^3/zi = 0,1\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 10,75\ m^3/zi = 0,12\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 30,1\ m^3/zi = 1,25\ m^3/h = 0,35\ l/s.$$

Canalizare menajeră

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 8,268\ m^3/zi = 0,1\ l/s;$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 10,75\ m^3/zi = 0,12\ l/s;$$

$$Q_{uz.orar\ max} = Q_{orar\ max} = 30,1\ m^3/zi = 1,25\ m^3/h = 0,35\ l/s.$$

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm în lungime de L = 320 m, cu racordare la canalizarea în proiectare de AQUATIM prin fonduri europene pe strada Aeroportului, din tuburi de PVC-KG, SN8 cu De 315 mm. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-a propus 6 cămine de vizitare, Cm1, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele uzate menajere de la cele 5 parcele din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime totală de L = 217 m și evacuate la o stație de pompare SP. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 6 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91. Acest canal menajer va fi prevăzut pe strada cedată domeniului public.

Stația de pompare propusă refulează apa uzată menajeră prin intermediul unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, De 90x5,1 mm în lungime de L = 143 m la extinderea de apă propusă. Stația de pompare este de tip cheson din beton armat fiind echipată cu 2 (1+1R) având: Q = 1 l/s, H = 8 mCA.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un racord la canalizarea menajeră propusă.

Canalizare pluvială

Fiecare parcelă va colecta, trata, înmagazina apa pluvială în mod independent, în funcție de suprafețele propuse pentru depozitare, industriei nepoluante și servicii.

Apele pluviale de pe drumul cedat public se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime totală de L = 329 m, după care acestea vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus pentru zona studiată. Pe această rețea de canalizare s-au propus 8 cămine de vizitare.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate la canalul de desecare din zonă HCn 50, prin intermediul unei stații de pompare, a unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare GV. Debitul de ape meteorice căzut pe suprafața carosabilului este: $Q_P = 28,32\ l/s$

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 30 l/s și va colecta nisipurile și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 40 m³.

Stația de pompare pentru evacuarea apelor convențional curate de la bazinul de retenție, va fi prevăzută cu 2 (1+1R) electropompe submersibile având: Q = 2 l/s, H = 8 mCA.

Prin conducta de refulare se va evacua un debit de:

$Q_{evacuat} = m \times S_{iarba} \times \phi_{iarba} \times i = 0,8 \times 0,3621 \times 0,05 \times 115 = 1,66\ l/sec.$ – considerându-se toată suprafața obiectivului ca fiind înierbată.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform HG nr 1076/2004 - Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

I. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL LA:

I.a. Gradul in care planul creaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Zona studiată se află în partea de est a Comunei Ghiroda, sat Giarmata VII, în vecinătatea Centurii Timișoara și a DJ 609D denumită și Strada Aeroportului. Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Accesibilitatea din punct de vedere rutier a terenului studiat este asigurată prin intermediul De 70, drum de legătură dintre DNCT și DJ609D, cu îmbrăcăminte asfaltică. De70 nu este echipat cu trotuare pentru circulație pietonală sau piste amenajate pentru biciclete, acest aspect urmând a fi remediat cu ocazia viitoarei modernizări a străzii.

I.b. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau deriva din el.

În momentul de față este în curs de elaborare P.U.G. în lucru Ghiroda. Conform Planului Urbanistic General al Comunei Ghiroda în lucru, terenul se încadrează în zona **ID – Zonă unități industriale / depozitare**.

Certificatul de Urbanism nr. 407/03.08.2020 a fost obținut în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 7567 – 2007 faza P.A.T.Z. aprobată cu H.C.J. Timiș nr. 79-2008 AEROPORT “Traian Vuia” – Autostrada – DN6

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 15188/12.04.2021** eliberat de Primăria Comunei Ghiroda, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime) pentru Planul Urbanistic Zonal: ” Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă” - beneficiari S.C. TERRA BUSINESS S.R.L., Gîrbaci Vasilică și Gîrbaci Mirela Corina:

Zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă:

- **regim de înălțime maxim (S/D)+P+2E**
- **P.O.T. max = 55%**
- **Spații verzi min. 20%.**

Elaborarea și aprobarea P.U.Z. va avea consecințe favorabile deoarece:

- Se vor rezerva suprafețele de teren necesare dezvoltării De70 la profilul complet;
- Se vor rezerva suprafețele de teren necesare completării tramei stradale;
- Se vor asigura minim 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului studiat;
- Se vor asigura protecția și accesul la Canalul de desecare Hcn50 și Canalul de desecare Hcn68/2 prin rezervarea a cel puțin 5,00m spații verzi de-a lungul acestora;

I.c. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va tine evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face, prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă de la conducta de apă existentă a localității Giarmata VII. Extinderea rețelei de

apă se va realiza din PE-HD, PN 10, De 125x11,4 mm și va subtraversa canalul de desecare HCn 50 prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD. Subtraversarea canalului de desecare se va face sub cota fundului canalului la o adâncime de 1,2 m până la generatoarea superioară a tubului de protecție.

Conducta de apă subtraversează canalul de desecare pe o lungime de $L = 15$ m, prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD, PN10, De 280x15,9 mm. Pe această rețea de apă vor fi prevăzuți hidranți supraterani de incendiu exterior și cămine de vane.

Conducta de alimentare cu apă a celor 5 parcele se va realiza din PE-HD, PN 10, De 125x11,4 mm cu $L = 228$ m și 3 hidranți de incendiu supraterani cu Dn 80 mm. Această conductă de apă va fi prevăzută pe strada cedată domeniului public.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un branșament de apă, iar refacerea rezervei de incendiu va fi stabilită în mod independent pentru fiecare parcelă în parte. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de incendiu în mod independent în funcție de activitatea desfășurată, suprafața și volumul obiectivului propus.

Canalizare menajeră

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm în lungime de $L = 320$ m, cu racordare la canalizarea în proiectare de AQUATIM prin fonduri europene pe strada Aeroportului, din tuburi de PVC-KG, SN8 cu De 315 mm. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-a propus 6 cămine de vizitare, Cm1, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele uzate menajere de la cele 5 parcele din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime totală de $L = 217$ m și evacuate la o stație de pompare SP. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 6 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91. Acest canal menajer va fi prevăzut pe strada cedată domeniului public.

Stația de pompare propusă refulează apa uzată menajeră prin intermediul unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, De 90x5,1 mm în lungime de $L = 143$ m la extinderea de apă propusă. Stația de pompare este de tip cheson din beton armat fiind echipată cu 2 (1+1R) având: $Q = 1$ l/s, $H = 8$ mCA.

Fiecare parcela va fi prevăzută cu un racord la canalizarea menajeră propusă.

Canalizare pluvială

Fiecare parcelă va colecta, trata, înmagazina apa pluvială în mod independent, în funcție de suprafețele propuse pentru depozitare, industriei nepoluante și servicii.

Apele pluviale de pe drumul cedat public se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime totală de $L = 329$ m, după care acestea vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus pentru zona studiată. Pe această rețea de canalizare s-au propus 8 cămine de vizitare.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate la canalul de desecare din zonă HCn 50, prin intermediul unei stații de pompare, a unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare GV. Debitul de ape meteorice căzut pe suprafața carosabilului este: $Q_P = 28,32$ l/s

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 30 l/s și va colecta nisipurile și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 40 m³.

Stația de pompare pentru evacuarea apelor convențional curate de la bazinul de retenție, va fi prevăzută cu 2 (1+1R) electropompe submersibile având: $Q = 2$ l/s, $H = 8$ mCA.

Zgomotul și vibrațiile

Obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonica și vibrații.

Zgomotul va fi temporar, se va încadra în limitele normale conform STAS în vigoare.

Radiatii

Nu este cazul, activitățile planului nu duc la modificări ale acestui factor.

I.d. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectati:

Gospodarirea substantelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protectia calitatii apelor: se vor respecta valorile prevazute in HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia calitatii aerului: in perioada realizarii planului vor fi utilizate masini si echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

Protectia calitatii solului si subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Nu se pune problema vreunui impact asupra sanatatii populatiei prin implementarea planului si a vecinatatilor deja conturate din punct de vedere urbanistic.

II. CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, IN SPECIAL LA:

II.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislatia in vigoare privind indicatorii urbanistici si spatiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratati conform solutiilor descrise in plan, pentru ca efectul asupra acestora sa fie minim.

II.b. Natura cumulativa a efectelor

Zona este structurata inca din faza de PUG. Fiecare plan in parte a fost analizat din punct de vedere al protectiei mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ daca sunt respectate conditiile din avizele obtinute.

II.c. Natura transfrontiera a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

II.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat in procesul de avizare al fiecarui plan. In ceea ce priveste planul prezent, riscul asupra sanatatii populatiei si mediului este redus prin solutiile propuse a fi implementate.

II.e. Marimea si spatialitatea efectelor

Nu este cazul.

II.f. Valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de :

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: in zona studiata nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.ii. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Conform planului, activitatea care se va desfasura este nepoluanta, vor fi respectate standardele actuale in vigoare.

2.f.iii. Folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

II.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar si international

In perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei 183/1-A07 "Circulația terenurilor" urmează a fi prevăzute:

- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale finale în perimetrul terenului studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi de aliniament aferente drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	22 000 mp	78,23%	17 210 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	21,77%	4 790 mp
TOTAL	100,00%	22 000 mp	100,00%	22 000 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Proiectul P.U.Z. aprobat va fi transmis elaboratorului P.U.G. iar proiectul va fi integrat și preluat în noul P.U.G.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Regulamentul urban aferent P.U.Z. urmează a fi analizat la întocmirea P.U.G., prevederile acestuia urmând a fi coroborate cu condițiile impuse de această documentație.

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

Prezentul P.U.Z. "**Extindere zonă servicii și depozitare, industrie nepoluantă**" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș