

FOAIE DE CAPĂT
PUZ și RLU aferent ZONĂ LOGISTICĂ
-INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE,
COMERT ȘI SERVICII-

FAZA:
ETAPA 2
ELABORAREA
PROPUNERILOR PRELIMINARE

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ
- 1.4. Regulament local de urbanism

2. PLANSE

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 2.1. Plan încadrare în zonă | planșa U01 |
| 2.2. Plan Situația existentă | planșa U02 |
| 2.3. Plan Reglementări urbanistice | planșa U03 |
| 2.4. Plan Sugestii de mobilare | planșa U06.1 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUZ „ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE,
COMERȚ ȘI SERVICII”

GHIRODA, DN6 (E70) nr. FN

FAZA – ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, COMERȚ ȘI SERVICII”
AMPLASAMENT:	Ghiroda, DN6 (E70), nr. FN, identificat prin CF nr. 411353, 411334, 410771, 410772 Ghiroda
BENEFICIAR:	S.C. CTPARK PSI S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro arh. ANA-MARIA SÎRBU
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PUZ – ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE
DATA ELABORĂRII:	IANUARIE 2022

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de dezvoltare al unui parc industrial, format dintr ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare, comerț și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la comanda CTPARK PSI S.R.L., cu sediul în județul

Ilfov, Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, TARLA 76-78, clădirea B, biroul nr. 1.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea demarării etapei de consultare a populației asupra propunerilor preliminare și a obținerii de avize și acorduri, în vederea obținerii ulterior a Avizului Tehnic al Arhitectului Șef de la Consiliul județean, al Avizului Tehnic al Arhitectului Șef și promovarea spre aprobare în Consiliul Local al Comunei Ghiroda pentru documentația de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în estul localității Ghiroda, județul Timiș, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 7566/2007, faza PATZ, aprobată cu HCJ Timiș nr. 79/2009.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 20.475 mp, compusă din 4 terenuri proprietate privată a lui Pascu Radu și soția Pascu Daniela, înscrise în CF nr. 411353, 411334, 410771, 411772 Ghiroda, este liberă de construcții. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din extravilanul comunei, adiacent intravilanului extins al acesteia, în imediata apropiere fiind reglementate terenuri ca zone pentru logistică, depozitare și servicii.

Imobilele se află sub incidența Legii 17/2014, având înscris la sarcini Drept de Ipotecă Legală în favoarea CTPARK PSI SRL.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N –DN6 (E70), domeniu public, administrat de CNAIR SA;
- la V – terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;
- la S – canal de desecare HCN 409, domeniu public, administrat de ANIF SA, Sucursala Timiș și terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;
- la E – terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;

Zona studiată este situată în partea estică a teritoriului administrativ al Comunei Ghiroda, județul Timiș, având acces din drumul colector paralel cu drumul național DN6 (E70). Dezvoltarea urbanistică a zonei presupune extinderea și dezvoltarea zonei de depozitare și servicii, în imediata apropiere fiind deja aprobate și construite clădiri și amenajări cu această destinație.

În vederea inițierii acestui PUZ, a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 957 din 29.10.2021 eliberat de Primăria Comunei Ghiroda, care confirmă intențiile de dezvoltare a zonei pentru logistică, depozitare, comerț și servicii.

A. PREZENTAREA INVESTITIEI SI OPERATIUNILOR PROPUSE

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investiții imobiliare, specific construirea de clădiri cu destinație industrială nepoluantă, logistică, depozitare și pentru comerț și servicii, cu regim de înălțime max. Parter + 3Etaje, deservit de căi de comunicație rutieră și platforme pentru staționarea autovehiculelor, amenajate la nivelul solului, cu acces din Drumul colector identificat pe terenul având nr. cad. 411234.

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre

reglementare să nu se influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora. În zona studiată funcțiunile industriale, depozitare și servicii vor interacționa și vor putea fi deservite de platforme cu parcaj comun.

- La N – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate va fi minim 5m, dar nu mai puțin de 50 de metri de la marginea drumului național DN6 (E70). După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului național și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.
- La V, S & E – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioară de proprietate vor fi de 2m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă. De asemenea se va prevedea o retragere minimă de 2m față de canalul ANIF, până la momentul relocării acestuia.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și cele sanitare.

În conformitate cu OMS 119/2014 actualizat, pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, la stabilirea amplasamentului noilor clădiri se va ține cont de obiectivele existente în zonă, cu respectarea simultană atât a distanțelor față de limita de proprietate și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament. Se respectă astfel prevederile art. 5, ținând cont că cele mai apropiate locuințe de incinta studiată, se regăsesc față de limitele de proprietate ale incintei studiate, după cum urmează:

- la N / N-V – 2,00 km până la cea mai apropiată locuință din Cartierul Aeroport, jud. Timiș;
- la V – 2,50 km până la cea mai apropiată locuință din satul Ghiroda, jud. Timiș;
- la S – 4,00 km până la cea mai apropiată locuință din satul Moșnița veche, jud. Timiș;
- la E – 1,27 km până la cea mai apropiată locuință din satul Remetea-Mare, jud. Timiș.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform RGU aprobat prin HG 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență. Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Din informațiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură

edilitară pe domeniul public și privat adiacent, rețele electrice și rețele gaze naturale. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată, alimentarea cu apă se va realiza de la o gospodărie de apă cu foraj și rezervă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI SRL, aflat în apropiere, dinspre vest.

CANALIZARE MENAJERĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza un bazin vidanjabil sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI SRL, aflat în apropiere, dinspre vest.

CANALIZARE PLUVIALĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor pluviale, în incinta studiată se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un bazin de retenție, care va putea descărca în canalele de desecare existente în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI SRL, aflat în apropiere, dinspre vest. Apele pluviale de pe platforme, considerate potențial infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin udarea spațiilor verzi sau descărcarea în canalele ANIF.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC : Nu este cazul pentru obiectivul descris, însă în vederea preparării agentului termic local, se vor putea prevedea extinderi ale rețelelor de distribuție gaze existente din imediata apropiere. Pentru eventuala racordare la rețelele de gaze naturale, se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei.

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE: La limita incintei studiată nu există rețele de alimentare cu energie electrică. Prin urmare se va putea realiza extinderea rețelei existente în Parcul industrial al CTPARK PSI SRL, aflat în apropiere, dinspre vest și ulterior se va realiza bransamentul.

Terenul destinat realizării investiției este format din 4 parcele, în suprafață totală de 20.475 mp, conform extraselor de carte funciară, aflate în proprietatea inițiatorului. Cele două parcele aflate la nordul drumului colector se află în distanța de siguranță a drumului național și nu prezintă oportunități de construire astfel că vor deservi ca zone verzi de protecție sau zone pentru echipare tehnico-edilitară. Incinta constructibilă se va putea alipi și dezmembra astfel încât fiecare corp / tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea parcului industrial existent, având în vedere apropierea de autostrada A1 și viitoarea centură a Timișoarei și conexiunea cu drumurile naționale. Din drumul de acces este DN6 (E70) sub administrarea CNAIR, există acces în zona studiată către viitor drum colector paralel cu acesta, identificat cu CF 411234 Ghiroda, din care se va face accesul în incinta studiată. În dreptul amplasamentului studiat drumul național se prezintă cu o bandă pe sensul de circulație spre București (via Remetea) și 1 bandă pe sensul de circulație spre punctul de frontieră cu Ungaria – localitatea Cenad (via Timișoara). Drumul colector nu este deocamdată executat, și nu face obiectul prezentei documentații, acesta aparținând U.A.T. Ghiroda.

Apropierea terenului atât față de zonele urbane și rurale din apropiere va facilita asigurarea

forței de muncă necesară.

Se vor avea în vedere amenajarea de spații verzi plantate min. 20% din incinta constructibilă (respectând prevederile RGU aprobat prin HGR 525/1996), cu rol decorativ și de marcarea a traseelor majore de circulație, precum și de delimitare optică, dacă va fi cazul.

Împrejmuirile vor putea fi de 3 tipuri:

- provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor, având și rol fon-absorbant;
- transparente și semitransparente în toate celelalte cazuri.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra - sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea Codului Civil și a regulamentelor în vigoare.

Utilizări admise:

-activități industriale nepoluante, clădiri pentru producție, depozitare, comerț și servicii

Utilizări interzise:

- activități industriale poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală logistică – industrie nepoluantă – mică producție, depozitare, comerț și servicii:

- Realizarea de Construcții noi:
 - Clădiri sau ansamblu de clădiri cu destinație industrie nepoluantă – mică producție, depozitare, comerț și servicii, construit gradual, după caz:
 - P.O.T. max. propus =60,00 %, C.U.T. max. propus = 2,4, echivalentul unui regim de înălțime maxim D+P+3E;
 - Împrejmuire perimetrală parțială;
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
 - H max=20,00m;
 - Sistematizarea verticală a terenurilor;
 - Amenajarea Accesului din viitor drum colector;
 - Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățime min. 6,00m pentru autoturisme și min. 8,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;
 - Execuția de Platforme carosabile cu locuri de parcare;
 - Amenajarea spațiilor verzi și plantate și iluminat arhitectural;
 - Extinderea Rețelelor tehnico-edilitare existente în zona studiată sau realizarea de racorduri și

branșamente, după caz, și dezvoltarea rețelelor de incintă;

- Execuția de Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

- Indicatori urbanistici propuși:
P.O.T. max. propus: 60,00%
C.U.T. max. propus: 2,40

Spații verzi plantate: min. 20% din incinta construibilă, respectând prevederile HGR 525/1996.

Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.

Retrageri față de aliniament / limitele de proprietate: min. 50m din marginea drumului național DN6 (E70) (aliniament nord), min. 2m față de limitele laterale și posterioară a incintei.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

1.2.1. Studii elaborate anterior:

- Nu este cazul pentru incinta studiată;
- În zona studiată extinsă se aplică reglementările documentației de urbanism, faza PATZ, Planului de Amenajare al Teritoriului Zonal, – Aeroport Internațional "Traian Vuia" – Autostrada –DN 6, aprobat cu HCJ nr. 79/2009.

1.2.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Documentația cadastrală, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L., ing. Sebastian MANN;
- Nu există, pentru amplasamentul studiat identificat prin CF nr. 411353, 411334, 410771, 410772 Ghiroda alte documentații de urbanism întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.2.3. Alte surse de informații utilizate:

- Masterplan al dezvoltării Parcului Industrial, al CTPARK PSI S.R.L.;
- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanții de specialitate în teren, precum și consultarea elaboratorului PUG în lucru al Comunei Ghiroda, respectiv cu autoritățile locale ale Comunei cu privire la elementele din tema de proiectare.

Documentația de urbanism la faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și va ține cont de prevederile Legii nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare, respectiv HGR 525 / 1996.

Documentațiile tehnice în vederea autorizării lucrărilor de construire se vor elabora în

conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și Noul Cod Civil.

1.2.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului CTPARK PSI S.R.L. respectând condițiile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 957 / 29 oct. 2021**, eliberat de Primăria Comunei Ghiroda.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este amplasat în partea estică a teritoriului administrativ al Comunei Ghiroda, județul Timiș, având acces din drumul colector paralel cu drumul național DN6 (E70). Dezvoltarea urbanistică a zonei presupune extinderea și dezvoltarea zonei de depozitare și servicii existente, în imediata apropiere fiind deja autorizate și construite obiective și amenajări cu această destinație.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea parcului industrial existent, având în vedere apropierea de autostrada A1 și viitoarea centură a Timișoarei și conexiunea cu drumurile naționale. Din drumul de acces este DN6 (E70) sub administrarea CNAIR, există acces în zona studiată către viitor drum colector paralel cu acesta, identificat cu CF 411234 Ghiroda, din care se va face accesul în incinta studiată. În dreptul amplasamentului studiat drumul național se prezintă cu o bandă pe sensul de circulație spre București (via Remetea) și 1 bandă pe sensul de circulație spre punctul de frontieră cu Ungaria – localitatea Cenad (via Timișoara). Drumul colector nu este deocamdată executat, și nu face obiectul prezentei documentații, acesta aparținând U.A.T. Ghiroda.

Apropierea terenului atât față de zonele urbane și rurale din apropiere va facilita asigurarea forței de muncă necesară.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul constituie trup izolat de intravilan și este delimitat astfel:

- la N – DN6 (E70), domeniu public, administrat de CNAIR SA;
- la V – terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;
- la S – canal de desecare HCN 409, domeniu public, administrat de ANIF SA, Sucursala Timiș și terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;
- la E – terenuri proprietate privată, reglementate ca zonă pentru logistică, depozitare, comerț și servicii;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona estică a Comunei Ghiroda, într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului,

rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale sau din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Comuna Ghiroda, formată din satele Ghiroda (reședința) și Giarmata-Vii, situează în centrul județului Timiș, la mică distanță nord-est de municipiul Timișoara, cu care se învecinează. În practică Ghiroda este lipită de Timișoara. Este delimitată la sud de Canalul Bega. La vest se leagă de Timișoara cu două străzi care se continuă în țesutul urban al municipiului. La nord, Ghiroda are acces la drumul național DN6 care trece la mică distanță și pe care distanța până la Timișoara este de circa 5 km. Paralel cu drumul național trece calea ferată Timișoara - Lugoj, cu haltă la Ghiroda. La est se învecinează cu Remetea Mare (circa 6 km).

Zona este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei metropolitan Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,70\text{sec}$.

Învelișul de sol din zona Timișoarei este de o foarte mare diversitate, numeroasele tipuri și subtipuri încadrându-se în clasele cernisoluri, luvisoluri, argiluvisoluri, cambisoluri, hidrisoluri, pelisoluri, vertisoluri și protisoluri. Câmpia Banatului este dominată de solurile cu fertilitate ridicată (cernoziomuri, calcarice, cambice și argice, preluvosoluri molice etc.), fără limitări în exploatare, constituindu-se astfel într-o importantă resursă naturală pentru dezvoltarea producției agricole intensive. Sunt valorificate resursele de apă termominerală și termală de la Timișoara și împrejurimi (Călacea, Buziaș, Ciacova, Ivanda etc.) În perioada postbelică au fost exploatare și resursele de hidrocarburi, petrol și gaze naturale, cu centre de exploatare în nord-vest și vest, în Câmpia Vingăi și Câmpia Arancăi.

Sunt exploatare resursele regenerabile de energie solară și fotovoltaică și energie eoliană, nivelul de dezvoltare din acest domeniu menținându-se foarte ridicat, în special datorită eficientizării și introducerii de tehnologii avansate, existând un potențial substanțial de creștere a utilizării acestor resurse în viitor.

Zona studiată se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu influențe submediteraneene. Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate. Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în Banat se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de căldură toridă.

Temperatura medie anuală este de $10,6^{\circ}\text{C}$, luna cea mai caldă fiind iulie ($21,1^{\circ}\text{C}$), rezultând o amplitudine termică medie de $22,7^{\circ}\text{C}$, sub cea a Câmpiei Române, ceea ce atestă influența maselor de aer oceanic. Din punct de vedere practic, numărul zilelor cu temperaturi favorabile dezvoltării optime

a culturilor, adică cele care au medii de peste 15°C, este de 143/an, cuprinse între 7 mai și 26 septembrie.

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală, de 592 mm, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene. În perioada propice culturilor agricole, cad aproape 80% din precipitații, ceea ce constituie o condiție favorabilă dezvoltării plantelor de cultură autohtonă.

2.4. CIRCULAȚIA

Din drumul de acces este DN6 (E70) sub administrarea CNAIR, există acces în zona studiată către viitor drum colector paralel cu acesta, identificat cu CF 411234 Ghiroda, din care se va face accesul în incinta studiată. În dreptul amplasamentului studiat drumul național se prezintă cu o bandă pe sensul de circulație spre București (via Remetea) și 1 bandă pe sensul de circulație spre punctul de frontieră cu Ungaria – localitatea Cenad (via Timișoara).

Drumul colector nu este deocamdată executat, și nu face obiectul prezentei documentații, acesta aparținând U.A.T. Ghiroda.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Destinația zonelor proxime, conform PUZ aprobate este reglementată pentru unități industriale, depozitare, comerț și prestări servicii, cu funcțiunea dominantă a zonei: industrie nepoluantă. Funcțiunile complementare admise zonei permit realizarea de spații comerciale și prestări servicii.

În zona proximală studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: DN6 (E70) și drumuri colectoare, drumuri de exploatare;
- Zone funcționale pentru unități industriale nepoluante, depozitare, prestării servicii și comerț;
- Zone cu terenuri agricole, în intravilanul comunei, nereglementate;
- Zone cu terenuri agricole în extravilanul comunei;
- Canale de desecare și terenuri având alte destinații.

Terenul studiat, grevat de sarcini, drept de ipotecă legală în favoarea CTPARK PSI S.R.L., se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, Pascu Radu și soția Pascu Daniela, conform extraselor CF 410771, 410772, 411353, 411334 Ghiroda.

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. și P.U.Z.-uri aprobate anterior privind amplasarea de construcții în zona studiată. Soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

În zona studiată există areale reperate cu încărcătură arheologică, însă incinta studiată nu

are potențial balnear și turistic.

REGIMUL JURIDIC :

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPOS
1.	Amplasare	extravilan com. Ghiroda	Intravilan com. Ghiroda
2.	Proprietate	teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 411353, 411334, 410771, 411772 Ghiroda	

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o modelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia fiind prezente rețele diverse după cum urmează:

2.6.1. Alimentare cu apă

De-a lungul DN6 (E70) / drumului colector NU există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul DN6 (E70) / drumului colector NU există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul DN6 (E70) / drumului colector NU există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

În zona extinsă studiată există conducte de alimentare cu gaze naturale și conducte de termoficare.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona extinsă studiată există rețele de linii electrice subterane și aeriene de medie și joasă tensiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Disfuncționalitățile remarcate, din punct de vedere al protecției mediului, sunt legate de funcțiunile existente în zona studiată și în vecinătate – din punct de vedere al categoriei de folosință – incinta studiată este compusă din terenuri arabile în extravilanul localității, înconjurată de terenuri în intravilan având destinația industrială, depozitare, comerț și servicii. Prin PUZ, destinația propusă este

compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte obiective industriale existente în zona studiată extinsă, consecințele în plan economic și social fiind pozitive atât la nivel local, cât și la nivel județean.

Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre crearea unui parc industrial compact în estul comunei Ghiroda.

Dezvoltarea parcului industrial va avea astfel un impact pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților, deoarece necesitatea de a asigura astfel de funcțiuni în zonele limitrofe localităților este în continuă creștere, în special prin conversia platformelor industriale neperformante din marile orașe, care are ca și consecință relocarea lor în zonele industriale reglementate în zonele periferice ale municipiului Timișoara, respectiv în zona metropolitană.

În zonă nu sunt prezente, de altfel, surse semnificative de poluare a mediului, în trecut pe amplasament nu s-au desfășurat activități economice, doar activități agricole, dar ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min. 20%), astfel că obiectivul de investiție propus va asigura o îmbunătățire din punct de vedere a protecției mediului.

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile de circulație rutieră din jur.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă și stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

În zona studiată există reperate areale cu încărcătura arheologică, însă zona nu are potențial balnear și turistic.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării directe la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, respectiv la rețeaua existentă de alimentare cu energie electrică, prin urmare se va asigura gospodărirea proprie a incintei studiate și extinderea rețelei de energie electrică dinspre cele mai apropiate obiective din parcul industrial existent înspre vest.

Nu considerăm că populația din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui parc industrial cu activități de producție nepoluantă și centre logistice, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității de obiective industriale propuse din vecinătate aflată în continuă creștere, și distanțele relative mari până la cele mai apropiate locuințe peste 2km.

Investiția propusă va diversifica, prin urmare, serviciile oferite în zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiuni pentru producție și logistică și despre eficientizarea platformelor industriale.

Primăria Comunei Ghiroda și Consiliul Local, în calitate de autorități locale, au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și ale celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Astfel consultarea populației se va realiza prin anunțuri publice, în diferitele faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

Pornim astfel de la premisa că prezentul demers, care se dorește a fi o adaptare la noile cerințe ale pieței, să vină în întâmpinarea populației, prin crearea unui nou centru de interes care să îmbunătățească oferta și calitatea serviciilor din municipiul Timișoara și localitatea Ghiroda cu efecte pozitive la nivelul județului Timiș.

Transformarea vechilor zone industriale din marile orașe în ansambluri rezidențiale, comerciale și pentru servicii este în continuare o consecință firească, sub aspectul poziționării nepotrivite a acestora în cadrul acestora. Vechile amplasamente industriale, prin extinderea limitelor urbane, au devenit centrale și, prin urmare greu accesibile și ineficiente.

Prin demersul de față se dorește dezvoltarea locației respective, adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept, prevede completarea unui parc industrial existen, cu obiective care vor putea fi construit în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași și în concordanță cu planul de dezvoltare, Masterplan, al CTPARK PSI S.R.L.

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei. Aceasta investiție face parte din categoria dotărilor industriale.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu considerăm că populația din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui parc industrial, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității de clădiri industriale din vecinătate aflată în continuă creștere.

Investiția propusă va diversifica, prin urmare, serviciile oferite în zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiuni pentru logistică și despre eficientizarea platformelor industriale.

Primăria Comunei Ghiroda și Consiliul Local, respective Consiliul Județean în calitatea de autorități locale / regionale, au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și ale celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Astfel consultarea populației se va realiza prin anunțuri publice, în diferitele faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

Pornim astfel de la premisa că prezentul demers, care se dorește a fi o adaptare la noile cerințe ale pieței, să vină în întâmpinarea populației, prin crearea unui nou centru de interes care să îmbunătățească oferta și calitatea serviciilor din zona metropolitană a municipiului Timișoara.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este **LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, COMERT ȘI SERVICII**.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea totală a destinației zonei, aferentă incintei care face

obiectul investiției propuse, din zonă pentru TERENURI AGRICOLE în zonă LOGISTICĂ pentru unități industriale (INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE), COMERT ȘI SERVICII.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tendința de dezvoltare a comunei în ultimii ani s-a concentrat pe conturarea, reglementarea și introducerea în intravilan a zonelor industriale aflate la periferia localității adiacente municipiului Timișoara.

Transformarea vechilor zone industriale din orașul Timișoara în ansambluri rezidențiale, comerciale și pentru servicii este în continuare o consecință firească, sub aspectul poziționării nepotrivite a acestora în cadrul municipiului. Vechile amplasamente industriale, prin extinderea limitelor urbane, au devenit centrale și, prin urmare greu accesibile și ineficiente.

Prin demersul de față se dorește dezvoltarea locației respective, adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept, prevede realizarea unui centru logistic care vor putea fi construit în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. GHIRODA

Amplasamentul nu face parte intravilanul comunei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nu prezintă potențial de valorificare al cadrului natural în vreun fel, fondul plantațiilor existente fiind nesemnificativ și nu atrage o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

În acest sens se propune o asanare completă a terenului și o restructurare a zonelor neconstruite în spații verzi amenajate, intercalate armonios în ansamblul propus.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, respectând prevederile anexelor la R.G.U. aprobat prin HGR 525 / 1996 – minim 20% din suprafața terenului, iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei construcții. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului, nu sunt propuse elemente necesare modernizării circulației exterioare, ci exclusiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă precum și a locurilor de parcare aferente ansamblului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajarea accesului rutier dinspre și înspre viitor drumu colector propus în zonă;
- Amenajare drum de incintă principal și platforme rutiere pentru parcare pentru angajați și vizitatori;
- Amenajare drumuri de incintă secundare și platforme rutiere pentru parcări secundare de

serviciu, angajați și vizitatori;

- Amenajare trotuare pietonale;
- Amenajare podețuri peste canale de desecare existente în zonă;

3.4.1. Amenajare accese rutiere

Din drumul de acces este DN6 (E70) sub administrarea CNAIR, există acces în zona studiată către viitor drum colector paralel cu acesta, identificat cu CF 411234 Ghiroda, din care se va face accesul în incinta studiată. În dreptul amplasamentului studiat drumul național se prezintă cu o bandă pe sensul de circulație spre București (via Remetea) și 1 bandă pe sensul de circulație spre punctul de frontieră cu Ungaria – localitatea Cenad (via Timișoara). Drumul colector nu este deocamdată executat, și nu face obiectul prezentei documentații, acesta aparținând U.A.T. Ghiroda.

Accesul rutier la obiectivul studiat se va realiza în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare celei propuse pe drumul colector, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă, astfel că structura proiectată se va prevedea un geocompozit anti-fisură.

Prin accesul propus se va putea intra inclusiv cu autocamioane, de pe ambele sensuri de circulație de pe drumul colector.

3.4.2. Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă

Pentru deservirea rutieră interioară a obiectivelor propuse spre reglementare prin P.U.Z., s-au prevăzut a se executa următoarele lucrări:

- amenajarea de platforme carosabile și drumuri de incintă necesare pentru deservire obiectivelor studiate, având rol de circulație rutieră interioară și parcare autoturisme și autocamioane, cu separarea traficului rutier al angajaților și vizitatorilor de traficul greu;
- încadrarea drumurilor și platformelor carosabile față de zonele verzi și trotuarele pietonale se va face cu borduri prefabricate din beton, montate denivelat, cu excepția zonelor unde sunt treceri de pietoni și accese la clădiri, unde bordurile vor fi montate la nivelul carosabilului;
- colectarea apelor pluviale de pe drumurile și platformele carosabile se va realiza prin pantele longitudinale și transversale ale acestora spre guri de scurgere și spre rigolele prefabricate cu capace carosabile montate în zonele cele mai joase;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » a locurilor de parcare destinate autoturismelor angajaților și vizitatorilor (din care minim 4% vor fi locuri de parcare speciale, destinate persoanelor cu dizabilități, care vor fi dimensionate astfel încât să respecte normativele în vigoare în domeniu, la momentul proiectării și execuției) și 20 locuri de parcare destinate autovehiculelor de transport marfă;

- aplicarea de marcaje și indicatoare de circulație pentru sistematizarea circulației pe drumurile și platformele carosabile din incintă; marcajele rutiere ce se vor realiza vor fi de tipul „Marcaje termoplastice, preformate” conform SR 1848-7/2015;

Structurile rutiere aplicate pe drumurile și platformele carosabile din incintă vor fi stabilite la faza următoare de proiectare pe baza traficului rutier estimat pentru fiecare drum în parte.

3.4.3. Trotuare pietonale

Pentru asigurarea circulației pietonale în incintă, se vor prevedea trotuare pietonale adiacente clădirilor, cu lățimea de minim 1,00 m (inclusiv lățime bordură). Trotuarele proiectate se vor racorda la eventuale trotuare existente de pe domeniul public, asigurându-se astfel accesul pietonilor și pentru bicicliști la obiectivul studiat din viitorul drum colector.

Încadrarea trotuarelor pietonale adiacente clădirii față de carosabil se va realiza cu borduri din beton sau alte materiale similare, ce vor fi denivelate față de nivelul îmbrăcămintei carosabile, iar față de zonele verzi cu borduri din beton, așezate la nivel.

Structura pietonală propusă poate fi alcătuită din pavaj din dale dreptunghiulare de beton, așezate pe un strat de egalizare din nisip și o fundație din balast stabilizat și balast cilindrat compactat minim 98%. În vederea evitării infiltrațiilor ce apar între trotuar și clădirile propuse se va prevedea un rost din mastic.

3.4.4. Calculul locurilor de parcare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG 525 1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru construcțiile destinate activităților industriale și de depozitare:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m² destinați activităților productive;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m² destinați activității productive;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m² destinați activității productive.

Pentru construcțiile cu spații destinate birourilor este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 10...30 angajați la care se va adăuga un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții comerciale și servicii:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Se dorește conturarea unei zone logistice, activitatea principală fiind logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii. Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

Z1 – Zonă protecție DN6 (E70), terenurile 411353, 411334 – spații verzi și platforme pentru echipamente tehnico-edilitare;

Z2 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim D+P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative.

3.5.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Configurarea spațială

Terenul va fi ocupat gradual, construcțiile realizându-se în etape. Planșa nr. U04, care prezintă posibilități de mobilare, descrie un concept cu clădiri de tip hale executate din elemente prefabricate, dezvoltate pe orizontală.

Reglementarea zonei în vederea implementării graduale și etapizate, asigură inițiatorului un grad de flexibilitate sporit și o adaptabilitate la posibilitățile oferite de piața imobiliară, care se va putea realiza odată cu creșterea cererii de ofertă pentru spații pentru logistică.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele :

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate laterale și posterioară vor fi, conform prevederilor Codului Civil, de minim 2,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă, conform prevederilor RGU aprobat cu HGR 525/1996.

Retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul la viitorul drum colector va respecta

condițiile de construire în zona de protecție și siguranță față de drumurile naționale/ europene, impuse de administratorul drumului, CNAIR SA, minim 50m de la marginea părții carosabile.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, specific se vor supune prevederilor Normativului P 118 / 1998, actualizat, privind distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse și existente), respectiv normelor de igienă și sănătate a populației și de însorire, aflate în vigoare la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire.

În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise împrejurimi, construcții tehnico-edilitare, anexe, precum și construcții de elemente publicitare, după caz.

3.5.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificată cu CF nr. 411353, 411334, 410771, 410772 Ghiroda	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
		20.475,00	100	20.475,00	100
Z1	Zonă protecție DN6 (E70) terenurile 411353, 411334	0,00	0	1814	8,9
Z2	Zonă Construcții – Zonă logistică terenurile 410771, 410772	0,00	0	18661	91,1
1.	Terenuri arabile	20.475,00	100	0,00	0
2.	Construcții – Zonă logistică, industrie nepoluantă,depozitare, comerț și servicii	0,00	0	11196,60	60 (P.O.T. max)
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0	3732,20	20
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0	3732,20	20 (min.)
	TOTAL GENERAL Z1: Zonă logistică terenurile 410771, 410772	0,00	100	18.661,00	100

3.5.4. Regimul juridic

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPOS
1.	Amplasare	extravilan com. Ghiroda	Intravilan com. Ghiroda
2.	Proprietate	teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 411353, 411334, 410771, 411772 Ghiroda	

3.5.5. Unități funcționale

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU ZONA LOGISTICĂ

ImDCoS – Industrie mică producție, Depozitare, Comerț și Servicii

Aceasta este destinată construirii de clădiri de tip hale, cu dotări și amenajări aferente specifice fiecărui program de arhitectură în parte. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de maxim 20,00m, respectiv a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 20,00m.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE – Sp

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 20% din suprafața totală a incintei studiate construibile. După caz, împrejmuirile prezente nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente.

În zona de protecția a drumului național se admite realizarea traseelor pentru rețele subterane și construirea de fundații sau platforme pentru echipare tehnico-edilitară și mijloace de publicitate, în zonele reglementate ca spații verzi fără a depăși 20% din suprafața zonei cu condiția obținerii tuturor avizelor necesare de la administratorul drumului național și/sau a drumului colector.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE – C

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 6,00m lățime unde au acces doar autovehicule personal și vizitatori și de min. 8,00m lățime în zona de circulație a autovehiculelor pentru transport marfă. Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență. Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativele în vigoare.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE – P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996.

- Pentru construcțiile destinate activităților industriale și de depozitare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m² destinați activității productive;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m² destinați activității productive;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m² destinați activității productive.
- Pentru construcțiile cu spații destinate birourilor este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 10...30 angajați la care se va adăuga un spor de 20% pentru vizitatori.

- Pentru construcții comerciale și servicii:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

3.5.6. Indici urbanistici – Regimul de construire în incinta studiată

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ Z1: Zonă logistică terenurile 410771, 410772	EXISTENT	PROPUȘ
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	nu există reglementări în acest sens	60,00%
2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	nu există reglementări în acest sens	2,40
3.	% minim Spații verzi și plantate	nu există reglementări în acest sens	20,00%

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ Z2: Zonă protecție DN6 (E70) terenurile 411353, 411334	EXISTENT	PROPUȘ
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	nu există reglementări în acest sens	0
2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	nu există reglementări în acest sens	0
3.	% minim Spații verzi și plantate	nu există reglementări în acest sens	100,00%*

3.5.7. Regimul de înălțime

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:		
----------------------	--	--

	EXISTENT	PROPUS
Regim maxim de înălțime	nu există reglementări în acest sens	D+P+3E

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal. Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul 2.6. *ECHIPARE EDILITARĂ.*

3.6.1. Alimentare cu apă potabilă

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată, alimentarea cu apă se va realiza de la o gospodărie de apă cu foraj și rezervă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest.

3.6.2. Canalizare menajeră

CANALIZARE MENAJERĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza un bazin vidanjabil sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest.

3.6.3. Canalizare pluvială

CANALIZARE PLUVIALĂ: Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor pluviale, în incinta studiată se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un bazin de retenție, care va putea descărca în canalele de desecare existente în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest.

Apele pluviale de pe platforme, considerate potențial infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin udarea spațiilor verzi sau descărcarea în canalele ANIF.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică și telefonie

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE: La limita incintei studiată nu există rețele de alimentare cu energie electrică. Prin urmare se va putea realiza extinderea rețelei existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest și ulterior se va realiza bransamentul.

Obiectivele propuse se vor putea racorda la rețeaua de telefonie în baza unei comenzi lansate furnizorului de telefonie și a proiectelor tehnice întocmite ulterior.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale / energie termică (termoficare)

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC : Nu este cazul pentru obiectivul descris, însă în vederea preparării agentului termic local, se vor putea prevedea extinderi ale rețelelor de distribuție gaze existente din imediata apropiere.

Pentru eventuala racordare la rețelele de gaze naturale, se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei.

3.6.6. Gospodăria comunală

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme exterioare pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampele de gunoi ecologice a de pe raza comunei Ghiroda / Municipiului Timișoara. Aceste zone vor fi amenajate în curți tehnico-edilitare adiacent clădirilor propuse fără însă a interacționa cu acestea.

Se va asigura accesul autovehiculelor de transport / colectare deșeuri la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei preliminare de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Poluarea solului, subsolului și a apei din subsol nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate în sisteme inelare și deversate controlat;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deșeurilor de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție și a deșeurilor menajere;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă¹.

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona prin poziția ei nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe terenul studiat nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi. În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supraterane. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificării acestora în conductele de canalizare.

Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza un bazin vidanjabil sau se vor realiza extinderi ale rețelelor de canalizare existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest, evacuarea

¹ Cf. Legii 24/2007

acestora în rețele de canalizare se va face cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativele NTPA 001 și NTPA 002/2002.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor pluviale, în incinta studiată se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un bazin de retenție, care va putea descărca în canalele de desecare existente în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în Parcul industrial al CTPARK PSI S.R.L., aflat în apropiere, dinspre vest. Apele pluviale de pe platforme, considerate potențial infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin udarea spațiilor verzi sau descărcarea în canalele ANIF.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În comună colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul acesteia cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile generate de viitorii agenți economici, preponderent ambalaje, vor fi colectate în baza contractelor încheiate de fiecare în parte, astfel încât toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate sau contaminate în incinta studiată. Conform Studiului Pedologic și Agrochimic terenurile sunt încadrate în clasa a III-a de fertilitate.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. Prin retragerea față de DN6 (E70) se asigură protecția obiectivelor propuse în incinta studiată

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există areale reperate cu încărcătură arheologică, însă incinta studiată nu are potențial balnear și turistic, prin urmare nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z., deoarece în proximitate nu există surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Amplasamentul nu face parte intravilanul comunei.

3.8. SOLUȚII PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul la incinta studiată se va face din sensul

drumul colector paralel cu DN6 (E70).

Decizia privind rezolvarea diferitelor aspecte privind rețelele existente în zonă se vor lua împreună cu deținătorii/ operatorii fiecărei rețele, respectiv cu proiectanții și executanții recomandați și agreați de acestea, cu respectarea tuturor legilor și normelor în vigoare în domeniu.

În eventualitatea necesității eliberării de amplasament se vor realiza devierile sau dezafectările de rețele care afectează parcela aflată în studiu și se propune amplasarea acestora pe domeniul public. Eventuale bransamente și racorduri la rețelele existente în zona studiată nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Ulterior se vor putea obține Certificate de Urbanism în baza cărora să poată fi elaborate Documentațiile Tehnice necesare obținerii Autorizațiilor de Construire (D.T.A.C.) pentru deviere, desființare, extindere sau construire rețele edilitare, după caz.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată extinsă adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră: drum colector – categoria de interes local și DN6 (E70) – categoria de interes național;
- Rețele de distribuție gaze naturale și energie electrică – categoria de interes național;
- Canale de desecare – categoria de interes local.
- Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN76) și interes local (drum colector) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vederea dezvoltării incintei studiate nu va fi modificat regimul juridic al terenurilor.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. aferente incintei studiate (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar și nu se dorește cedarea acestora domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. nu încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comunei Ghiroda însă prevederile actualului P.U.Z. preiau și dezvoltă funcțiunile propuse prin P.U.G. în lucru pentru zona de amplasament.

4.1. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ ȘI SĂ PERMITĂ MATERIALIZAREA PROPUNERILOR SUNT:

- dotări de interes local – logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii;

- realizarea de extinderi și racordarea la rețelele edilitare existente / asigurarea gospodării proprii privind alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate;
- realizarea accesului la incinta studiată;
- realizarea platformelor și a drumurilor de incintă.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată mai sus nu este obligatorie ca priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.2. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale comunei, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea platformelor industriale din zona metropolitană a Timișoarei, deci cu influențe pozitive atât la nivelul zonei studiate, dar și al întregului județ. La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. La nivelul comunei, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării eficiente a zonei, având ca scop asigurarea celor mai bune condiții pentru funcționarea zonei industriale, sub aspectul organizării tuturor factorilor de producție, depozitare și distribuție în incinta studiată.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, privind indiciile de ocupare al terenului etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z.-ului considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- Avizarea de către Consiliul Județean Timiș;
- Aprobarea P.U.Z. prin HCL a Comunei Ghiroda;
- Asigurarea de fonduri pentru reglementarea prioritară a utilităților;
- Reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de P.U.D.-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu prezentul P.U.Z.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit de:
arh. Ana-Maria SIRBU

Coordonator urbanism:
arh. Gheorghe SECULICI,
Specialist R.U.R. - DE