S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Timişoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, judeţul Timiş
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE MICI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII

Nr. proiect : 102/2026

Beneficiar **S.C. EMV UTIL S.R.L.**

Proiectant : S.C. ARHITECTIM S.R.L.

Data elaborării : IULIE 2026

Faza de proiectare : P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

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 cu destinatia de depozitare, servicii mici unitati industriale, format dintr ansamble 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 Giarmata și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la comanda EMV UTIL S.R.L.

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 Timis și promovarea spre aprobare în Consiliul Local al Comunei Ghiroda pentru documentația de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în sud vestul localității Giarmata, județul Timiș, în temeiul reglementărilor documentației faza PUG.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 40172 MP, compusă din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189, este liberă de construcții. Terenurile înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata, 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, iar terenul identificat prin CF 411189 – respectiv canalul Hcn 200 are categoria de folosinta ape curgatoare, insa in prezent este un canal desecat.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la NV – DE 197/2 – CF 411105
- la NE – DE 197/2 – CF 411105
- la SE – DE – drum de exploatare – CF 411188
- la SV – UAT Dumbravita, respectiv terenurile identificate prin CF 413064 si CF 413060, zona industriala

Zona studiată este situată în partea sud vestica a teritoriului administrativ al Comunei Giarmata, județul Timiș, având acces din drumul DE 197/2 identificat prin CF 411105 care se accede printr-o intersectie largita din DJ 691 identificat prin CF 419088. Dezvoltarea urbanistică a zonei presupun extinderea și dezvoltarea zonei de industrie nepoluanta, depozitare, comert 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. 89 din 23.03.2026 eliberat de Primăria Comunei Giarmata, care confirmă intențiile de dezvoltare a zonei pentru mici unitati industriale, depozitare, comerț și servicii.

A. PREZENTAREA INVESTITIEI SI OPERATIUNILOR PROPUSE

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investitii imobiliare, specific construirea de clădiri cu destinatie industrială nepoluantă, logistică, depozitare si pentru comerț și servicii, cu regim de înălțime max. S/D+Parter+2Etaje, deservit de căi de comunicație rutieră și platforme pentru staționarea autovehiculelor, amenajate la nivelul solului, cu acces din drumul identificat prin CF 411105.

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 nepoluanta, depozitare, comert și servicii vor interactiona și vor putea fi deservite de platforme cu parcaj comun.

În cazul alipirii terenurilor având aceleași reglementări urbanistice (destinație, P.O.T., C.U.T., ș.a.), se va renunța la retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care sunt revocate la momentul comasării, dar cu acordul administratorului canalelor existente.

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 NE – 1.55 km până la cea mai apropiată locuință din comuna Giarmata, jud. Timiș;
- la NV – 1.75 km până la cea mai apropiată locuință din satul Cerneteaz , jud. Timiș;
- la SE – 1.50 km până la cea mai apropiată locuință din comuna Dumbravita, jud. Timiș;
- la SV – 2.10 km până la cea mai apropiată locuință din comuna Dumbravita, 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 curculațiile 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.

Planșa 04. Posibilitati de mobilare urbanistica este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000. Prin aceasta sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai. Mobilarea incintei, reglementată ca zonă logistică: industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii; și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor prezentului PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în Planșa 04. Reglementări Urbanistice - zonificare.

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

Din informatiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul va putea fi echipat prin extinderea/branșarea la rețelele edilitare existente în zonă, conform condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 89 din 23.03.2026 și prin avizele de specialitate. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Pe teren există o linie electrică aeriană LEA 20 kV care traversează transversal si o alta tot de 20kV care traverseaza terenul longitudinal, cu zonă de protecție de 12 m stânga-dreapta, prin prezentul P.U.Z. se propune ingroparea/ trecerea in subteran a traseului LEA în zona amplasamentului.

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ: Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea și branșarea la rețeaua existentă. Până la finalizarea sistemului centralizat, se va analiza posibilitatea unei soluții tranzitorii, conform avizelor de specialitate.

CANALIZARE MENAJERĂ: Canalizarea se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă. Până la finalizarea sistemului centralizat, se va analiza posibilitatea unei soluțiitranzitorii, conform avizelor de specialitate și legislației în vigoare.

CANALIZARE PLUVIALĂ: Apele pluviale provenite de pe clădiri, platforme carosabile, drumuri și trotuare vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi, burlane, rigole și bazine de retenție. Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile vor fi trecute prin decantor și separator de hidrocarburi înainte de evacuare / reutilizare, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

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: Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea și branșarea la rețeaua de energie electrică existentă. Pe teren există o LEA 20 kV care traversează amplasamentul de la sud la nord, cu zonă de protecție 12 m stânga-dreapta, iar prin prezentul P.U.Z. se propune se propune ingroparea/ trecerea in subteran a traseului LEA în zona amplasamentului

Zona destinata realizarii investitiei este formata din compusă din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Giarmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189. Terenurile înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Giarmata, 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, iar terenul identificat prin CF 411189 – respectiv canalul Hcn 200 are categoria de folosinta ape curgatoare, insa in prezent este un canal desecat si se doreste relocarea/devierea acestuia.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea acestei zone, având în vedere apropierea de DJ691 si apropierea de Municipiul Timisoara, de autostrada A1 si de infrastructura majora de transport a zonei metropolitane. Din DJ691accesul la teren se realizeaza prin drumul DE 197/2 care este largit in aceasta zona, respectiv este amenajat corespunzator pentru realizarea accesului rutier.

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 construibilă (respectând prevederile RGU aprobat prin HGR 525/1996), cu rol decorativ si de marcare a traseelor majore de circulație, precum si de delimitare optica, 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 fono-absorbant;
- transparente și semitransparente în toate celelalte cazuri.

În situația în care gardul va fi pozitionat la granița cu terenurile învecinate și va depăși la nivelul infra - sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul administratorilor/proprietarilor

acestora. 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 =55,00 %, C.U.T. max. propus = 1,65, echivalentul unui regim de înălțime maxim S/D+P+2E;
  - Împrejmuire perimetrală parțială sau totala ;
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
  - H max cornisa =20,00m(+120.70 cota absoluta);
  - H max coama/atic =22,00m(+122.70 cota absoluta);
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea Accesului din drumul DE 197/2 ;
- 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: 55,00%
C.U.T. max. propus: 1,65

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: Retragerea fata de aliniamentul stradal (de la drumul de exploatare DE 197/2care delimiteaza terenul pe 2 laturi) va fi de 10.00 m, iar fata de drumul de exploatare de pe latura sud estica retragerea este de minim 8.00 m. Față de limitele laterale sud vestica, respectiv fata de limita UAT Dumbravita retragerea este de 68 m.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.
Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.
Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea şi funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119/2014
Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.
Codul civil.
Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.
Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.
Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.
Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.
Alte acte normative conexe

Studii elaborate anterior:

- Nu este cazul pentru incinta studiată;
- În zona studiată extinsă se vor avea în vedere reglementările documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătate, documentația PUG Giarmata în vigoare și documentația PUG Giarmata aflată în curs de reactualizare, precum și corelarea cu PAT Județean Timiș și cu documentațiile de urbanism elaborate sau avizate în zonă..

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

- Documentația cadastrală, întocmită de topograf;
- In prezent, concomitent cu elaborararea PUZ-ului prezent, sunt in curs de elaborare doua ocumentatii de urbanism, aflate in faze mai avansate de elaborare pe terenurile aflate in vecinate pe latura sud estica, respectiv pe terenurile identificate prin CF 411111 si CF 413392.

Alte surse de informații utilizate:

- Tema de proiectare si datele puse la dispozitie de beneficiar pentru dezoltarea amplasamentului;

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanții de specialitate în teren, precum și consultarea documentațiilor de urbanism în vigoare și în curs de elaborare pentru Comuna Giarmata, respectiv a autorităților locale cu privire la elementele din tema de proiectare..

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

Documentaţiile tehnice în vederea autorizării lucrărilor de construire se vor elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. şi Noul Cod Civil.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului EMV UTIL S.R.L. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 89 din 23.03.2026, eliberat de Primăria Comunei Giarmata.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este amplasat în partea sud vestica a teritoriului administrativ al Comunei Giarmata, județul Timiș, având acces din drumul de exploatare largit care face accesul la teren din DJ 691. Dezvoltarea urbanistică a zonei presupune extinderea și dezvoltarea zonei de mici unitati industriale nepoluante, depozitare, comert 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 si logistic existent, având în vedere apropierea de autostrada A1 și de centura Timișoarei și conexiunea cu drumurile naționale. Se va studia corelarea accesurilor si a circulatiei prin completarea, continuarea sau largirea tramelor stradale existente in zona, sau prevazute prin documentatiile de urbanism aprobate.

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

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiata ce se doreste a fi reglementate este delimitata astfel:

- la NV – DE 197/2 – CF 411105;
- la NE – DE 197/2 – CF 411105;
- la SE – DE – drum de exploatare – CF 411188;
- la SV – UAT Dumbravita, respectiv terenurile identificate prin CF 413064 si CF 413060, zona industriala.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona sud vestica a Comunei Giarmata, 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 Giarmata este situată în județul Timiș, în zona metropolitană a municipiului Timișoara, în vecinătatea Aeroportului Internațional Traian Vuia și în apropierea principalelor axe de transport ale zonei.
Amplasamentul studiat beneficiază de relația cu DJ691 și cu zonele industriale / de servicii dezvoltate sau propuse în vecinătate.

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 ag=0,20g, perioada de colț Tc=0,70sec.

Învelișul de sol din zona Timis 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 exploatate și resursele de hidrocarburi, petrol și gaze naturale, cu centre de exploatare în nord-vest și vest, în Câmpia Vingăi și Câmpia Arancăi.

Sunt exploatate 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°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22,7°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

Accesul pe amplasament se face din DJ 691 prin drumul DE 197/2 – CF 411105 – intersectia aceasta fiind deja amenajata si largita, constituit juridic, aflat in zona mediana a parcelelor propuse reglementarii.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Destinația zonelor proxime, conform PUZ aprobate este reglementată pentru unități industriale nepoluatente, depozitare, comerț și prestări servicii, cu funcțiunea dominantă a zonei: depozitare si servicii.

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

- Căi de comunicație rutieră: DJ 691 și drumuri colectoare, drumuri de exploatare;
- Zone funcționale pentru unități industriale nepoluante, depozitare, prestării servicii și comerț;
- Zone cu terenuri agricole, în extravilanul comunei, nereglementate – unele in curs de urbanizare;

- Zone reglementate de industrie nepoluanta, servicii, comert si depozitare – pe unele fiind deja construcii edificate;
- Canale de desecare și terenuri având alte destinații.

Zona studiata, este compusa din din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Giarmata – care sunt terenuri arabile in extravilan Giarmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189 - Hcn 200 care are categoria de folosinta ape curgatoare insa in prezent este secat.

Soluţiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităţilor pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

REGIMUL JURIDIC :

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUS
1.	Amplasare	Extravilan com. Ghiroda	Intravilan com. Ghiroda conform reglementarilor propuse prin PUZ
2.	Proprietate	Doua terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Giarmata – care sunt terenuri arabile in extravilan Giarmata ; Un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189 - Hcn 200 care are categoria de folosinta ape curgatoare	

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 prin extinderi, bransamente si racorduri la utilitatile existente in zona, conform conditiilor impuse prin Certificatul de Urbanism prin avizele furnizorilor de utilitati dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat, prin extinderea si bransarea la reteaua existenta. Pana la finalizarea sistemului centralizat se va analiza posibilitatea unei solutii tranzitorii.

Canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va realiza in sistem centralizat, prin extinderea si bracordarea la reteaua existenta. Pana la finalizarea sistemului centralizat se va analiza posibilitatea unei solutii tranzitorii.

Canalizare pluvială

Canalizarea pluviala se va rezolva prin sisteme de colectare, bazine de retentie si dupa caz de descarcare controlata, conform solutiilor tehnica ce vor fi avizate de administrotirii retelelor si canalelor din zona.

Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

Nu se doreste bransarea la retelele de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există exista retele de alimentare cu energie electrica. Pe teren exista doua linii LEA 20kv care traverseaza parcela care se doresc a se trece in subteran.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Disfuncţionalităţile remarcate, din punct de vedere al protecţiei 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, înconjurate de terenuri în intravilan având destinația industrie nepoluanta, depozitare, comerț și servicii. Prin PUZ, destinația propusă este compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate si cu celelalte obiective existente în zona studiată extinsă, consecintele în plan economic și social fiind positive atât la nivel local, cât și la nivel județean.

Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre crearea unei zone de industrie nepoluanta, servicii, comert si depozitare in comuna Giarmata.

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, insa terenul studiat se afla infara acestora sau a zonelor lor de protectia. Zona nu are potenţial balnear şi turistic.

Terenul va fi echipat prin extinderea/bransarea la reţeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră si energie electrica existenta in zona, conform avizelor de specialitate. Pana la finalizarea sistemelor centralizate, se va analiza posibilitatea unor solutii tranzitorii.

Nu considerăm că populaţia 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 funcţiuni datorită densității de obiective industrial propuse din vecinătate aflată în continuă creștere, și distanțele relative mari până la cele mai apropioate locuințe peste 1.5 km.

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

Primăria Comunei Giarmata și Consiliul Local, în calitatea 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 dezbatere publică.

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 Giarmata cu efecte pozitive la nivelul județului Timiș.

Prin demersul de față se dorește dezvoltarea locației respective, adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept, prevede extinderea zonei de industrie nepoluanta, servicii, comert si depozitare, cu

obiective care vor putea fi construit în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași și în concordanță cu reglementarile prezentului P.U.Z..
Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spaţii verzi amenajate, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare desfăşurării activităţilor propuse, ce va asigura funcţionalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerinţe socio-economice, cât şi funcţionale, armonizând cerinţele cu potenţialul zonei. Aceasta investiție face parte din categoria dotărilor industriale.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu considerăm că populaţia din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui parc de industrie nepoluanta, servicii, comert si depozitare, zona fiind adecvată unor astfel de funcţiuni 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 administraţiei locale, investiţia propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcţiuni pentru logistică și despre eficientizarea platformelor industriale.

Primăria Comunei Giarmata și Consiliul Local, respectiv 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 dezbatere publică.

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 metropolitan a municipiului Timișoara.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenţia de a crea o zonă funcţională în acord cu cerinţele socio-economice, prin activităţi în concordanţă cu tendinţele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

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

Funcțiunea solicitată de investior și propusă este LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, COMERȚ 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), COMERȚ și SERVICII si relocarea canalului Hcn200.

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 aflate la periferia localității si in vecintatea principalelor axe de circulatie.

Dezvoltarea zonelor pentru industrie nepoluanta, servicii, comert si depozitare in comuna Giarmata se realizeaza in corelare cu infrastructura rutiera majora, cu vecintatea Aeroportului International Traian Vuia si cu documentatiile de urbanism aprobate in zona.

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. Giarmata

Amplasamentul nu face parte intravilanul comunei, conform PUG Giarmata aprobat.

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 spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement în exteriorul clădirii sau în curţi interioare, respectând prevederile anexelor la R.G.U. aprobat prin HGR 525 / 1996 – minim 20% din suprafaţa terenului, iar autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea fiecărei construcţii. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţia protejată, sub aspectul stabilităţii.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului, sunt propuse elemente necesare modernizării circulației exterioare si 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 drumul de exploatare din care se realizeaza accesul din DJ 591 – respectiv largirea drumul de la circa 12 m profil transversal in prezent la profil de 16 m;
- Largirea drumul de exploatare de pe latura nord vestica asemenea PUZ-urilor regelementate anterior, de la 4 m la 16 m.
- 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 HCN 200 relocat, cu acordul administratorilor acestora;

Amenajare accese rutiere

Accesul la amplasament este asigurat pe latura nord estica din drumul de exploatare DE 197/2 cu profil de 12,00 m in prezent, propus a se largi de la 16 m. În dreptul intersecției cu DJ 591, profilul drumului este deja lărgit și configurat pentru racordarea la drumul județean, permițând realizarea accesului auto în condiții corespunzătoare de circulație.

Accesul rutier la obiectivul studiat se va realiza conform avizelor administratorului drumului si ale autoritatilor competente. Amenajarea accesului rutier se va realiza cu respectarea normativelor si standardelor tehnice in vigoare.

Amenajarea accesului rutier se va realiza 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 autovehicule de transport marfa, cu respectarea solutiei de circulatie ce va fi vizata.

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 şi tranversale ale acesteia spre guri de scurgere şi spre rigolele prefabricate cu capace carosabile montate în zonele cele mai joase;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi 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 şi indicatoare de circulaţie pentru sistematizarea circulaţiei 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.

Trotuare pietonale in incinta

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 şi balast cilindrat compactat minim 98%. În vederea evitării infiltrațiilor ce apar între trotuar şi clădirile propuse se va prevedea un rost din mastic.

Calculul locurilor de parcare necesare functiiunilor

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

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, 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 nepoluante și de depozitare:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2 destinați activității productive;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2 destinați activității productive;

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă 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 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei 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 parcarea 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.

3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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:

- Zona verde adiacenta limitei cu UAT Dumbravita – pe latura sud vestica;
- Canal HCN 200 – relocat pe latura nord vestica a terenului, paralel cu DE 197/2
- Zona logistică, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Configurarea spațială

Terenul va fi ocupat gradual, construcțiile realizându-se în etape. Planșa nr. 06, 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 :
- La NE – Retragerea fata de aliniamentul stradal (de la drumul DE largit) va fi de 10.00 m
- La NV – Retragerea fata de aliniamentul stradal (de la drumul DE largit) va fi de 10.00 m .
- La SE – retragerea fata de limita laterala va fi de minim 8.00 m.
- La SV – retragerea fata de UAT Dumbravita va fi de minim 68.00 m.

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 împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare, anexe, precum și construcții de elemente publicitare, după caz.

În cazul alipirii terenurilor având aceleași reglementări urbanistice (destinație, P.O.T., C.U.T., ș.a.), se va renunța (cu acordul adminstratorilor canalelor – dupa caz), la retragerile minime impuse prin P.U.Z. față de limitele de proprietate care sunt revocate la momentul comasării.

BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE

ZONE FUNCTIONALE	**SITUATIA EXISTENTA**		**SITUATIA PROPUSA**	
	S (mp)	**% din T**	**S (mp)**	**% din T**
SUPRAFATA PENTRU MICI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII (LOT 1)	0.00	0.00%	32955	82.03 (82%)
CIRCULATII PUBLICE - DRUM	0.00	0.00%	4784	11.90 (12%)
CANAL HCN 200 (propus pentru relocare)	2432	6.07%	2433	6.07 (6%)
Suprafata teren totala	40172	100.00%	17626	100.00 %

BILANT DETALIAT LOT 1-MICI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII

	SITUATIA EXISTENTA		**SITUATIA PROPUSA**	
	S (mp)	**% din T**	**S (mp)**	**% din T**
Suprafata maxima constructii	0.00	0.00	16477.50	55.00
Suprafata spatii verzi din cadrul parcelei	0.00	0.00	6591	20.00
Circulatii rutiere si pietonale din cadrul parcelei de servicii si depozitare	0.00	0.00	9886.50	30.00
Suprafata teren totala	0.00	100.00	32955	100.00

REGIMUL JURIDIC

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT (mp)	PROPUS(mp)
PARCELE PROPRIETATE PRIVATA	37740	32955
PARCELE PROPRIETATE PUBLICA	2432 (HCN 200)	7217 (drum si HCN)
SUPRAFATA TEREN	40172	40172

Unități funcționale

ZONA LOGISTICĂ

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 la cornisa si

de maxim 22,00 la coama/atic, respectiv a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 22,00m.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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 nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente. In zonele de protectie aferente canalelor HCN si a retelelor tehnico edilitare, interventiile se vor realiza numai cu respectarea conditiilor impuse prin avizele de specialitate.

CĂI DE COMUNICAȚIE

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.

PARCAJE

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

- Pentru construcțiile destinate activităţilor industriale şi de depozitare:
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2 destinați activității productive;
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2 destinați activității productive;
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă 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 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
  - un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
  - un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
  - un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

Indici urbanistici – Regimul de construire în incinta studiată

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUS
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	nu există reglementări în acest sens	55,00%
2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	nu există reglementări în acest sens	1,65
3.	% minim Spații verzi și plantate	nu există reglementări în acest sens	20,00%

Regimul de înălțime

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:	EXISTENT	PROPUS
Regim maxim de înălțime	nu există reglementări în acest sens	S/D+P+2E

3.4 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.*

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat, prin extinderea si bransarea la reteaua existenta. Pana la finalizarea sistemului centralizat se va analiza posibilitatea unei solutii tranzitorii.

Canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va realiza in sistem centralizat, prin extinderea si bracordarea la reteaua existenta. Pana la finalizarea sistemului centralizat se va analiza posibilitatea unei solutii tranzitorii.

Canalizare pluvială

Canalizarea pluviala se va rezolva prin sisteme de colectare, bazine de retentie si dupa caz de descarcare controlata, conform solutiilor tehnica ce vor fi avizate de administrotirii retelelor si canalelor din zona.

Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

Nu se doreste bransarea la retelele de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există exista retele de alimentare cu energie electrica. Pe teren exista doua linii LEA 20kv care traverseaza parcela care se doresc a se trece in subteran.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi dirijate către bazine de retenție /sisteme de reutilizare pentru întreținerea spațiilor verzi, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

Apele de pe platformele carosabile propuse în incintă se vor colecta prin rigole și vor fi trecute prin decantor și separator de hidrocarburi, ulterior fiind dirijate către bazine de retenție și evacuate controlat, după caz, conform avizelor administratorilor rețelelor și canalelor din zonă.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin rigole și vor fi trecute, după caz, prin decantor și separator de hidrocarburi înainte de evacuare controlată / reutilizare pentru udarea spațiilor verzi, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

Alimentare cu energie electrică și telefonie

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE: În zona studiată există exista retele de alimentare cu energie electrica. Pe teren exista doua linii LEA 20kv care traverseaza parcela care se doresc a se trece in subteran.

Referitor la alimentarea cu energie electrica, se va propune un post de transformare în apropierea zonei de intrare urmând ca ulterior să alimenteze toți consumatorii propuși.

Clădirile propuse vor fi echipate cu sisteme de protecție PDA. Tablourile electrice se echipează cu aparatură şi echipamente performante, cu grad mare de siguranţă în exploatare, calitate şi fiabilitate, şi se va lăsa spaţiu pentru dezvoltare ulterioară.

Corpurile de iluminat vor fi de tip LED și toate materialele se vor agrementa U.E.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Obiectivele propuse se vor putea de asemenea racorda la rețeaua de telefonie / fibră optică existentă la nord de DN6 în baza unei comenzi lansate furnizorului de telefonie și a proiectelor tehnice întocmite ulterior.

Alimentare cu gaze naturale / energie termică (termoficare)

Nu este cazul pentru obiectivul descris.

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 Giarmata/ 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.

3.5 Protecția mediului

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI, CONFORM Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenţia de a crea o zonă funcţională în acord cu cerinţele socio-economice, prin activităţi în concordanţă cu tendinţele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

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

Funcțiunea solicitată de investior și propusă este LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, COMERȚ 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), COMERȚ și SERVICII.

Această funcţiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Zona studiată, in suprafata totala de 40172 MP este compusă din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189, este liberă de construcții. Terenurile înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata, 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, iar terenul identificat prin CF 411189 – respectiv canalul Hcn 200 are categoria de folosinta ape curgatoare, și este liberă de construcții. Aceasta este situată într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o completare a infrastructurii şi a funcţiunilor actuale. La aceasta contribuie în special poziţia incintei faţă de artere majore de circulație în țară și județ, DJ 591 (E70), Autostrada A1 și apropierea față de parcul logistic existent.

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

- Căi de comunicație rutieră: DJ 591, Autostrada A1, centura Timisoarei și drumuri colectoare, drumuri de exploatare;
- Zone funcționale pentru unități industriale nepoluante, depozitare, prestării servicii și comerț;

- Zone cu terenuri agricole, în intravilanul si extravilanul comunei, nereglementate;
- Canale de desecare și terenuri având alte destinații.

Soluţiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităţilor 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 potenţial balnear şi turistic.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea PUZ nu se aduc modificari de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG Comuna Giarmata in vigoare si PUG Giarmata aflat in curs de actualizare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementărilor şi restricţiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale şi amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanţa planului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spaţii verzi amenajate, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare desfăşurării activităţilor propuse, ce va asigura funcţionalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerinţe socio-economice, cât şi funcţionale, armonizând cerinţele cu potenţialul zonei. Aceasta investiție face parte din categoria dotărilor industriale.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- APA

Lucrările de alimentare cu apă potabilă şi 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 şi completarea HG 188/2002 (NTPA002).

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

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potenţialul 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 solidificarii acestora în conductele de canalizare.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea și branșarea la rețeaua existentă. Până la finalizarea sistemului centralizat, se va analiza posibilitatea unei soluții tranzitorii, conform avizelor de specialitate.

Canalizare

Canalizarea se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă. Până la finalizarea sistemului centralizat, se va analiza posibilitatea unei soluții tranzitorii, conform avizelor de

specialitate. Evacuarea apelor uzate se va face cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de normativele NTPA 001 și NTPA 002/2002.

La toate schimbările de direcţie şi la distanţe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitaţională.

Apele pluviale se vor colecta prin sisteme de jgheaburi, burlane, rigole și bazine de retenție, iar apele provenite de pe platforme carosabile, considerate potențial impurificate, vor fi trecute prin decantor și separator de hidrocarburi înainte de evacuare controlată / reutilizare, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

• AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activităţile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spaţiilor cu ajutorul cazanelor care functionează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcţionării obiectivelor sunt:

➢ Surse staţionare dirijate – Pot exista emisii de poluanţi antrenaţi de gazele de ardere de la centrale termice.

➢ Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanţi sunt intermitente şi au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren şi al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum şi în vecinătatea acestuia.

Din datele prezentate se evidenţiează că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la centrale termice și autovehicule.

• SOLUL

Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activităţile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuţie;

În perioada de execuţie a investiţiei nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanţi. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanţi de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcţie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de funcţionare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă și staționează în incinta studiată.
- Depozitarea necorespunzatoare a deşeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producție, şi menajere.

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 spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție şi a deşeurilor menajere;
- Lucrări de întreţinere a solului în zonele verzi, cu plantaţii de arbori şi amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative şi arbuşti.

Lucrările de amenajare pentru spaţiile verzi propuse se execută cu material forestier si floricol adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietățile lor biologice şi

morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi biosistemele existente în zonă .

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.

- ZGOMOTUL ŞI VIBRAŢIILE

Prin realizarea proiectului, activităţile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuţie;

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

Activităţile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot şi vibraţii cu valori semnificative.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei și a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

- RADIAŢIILE

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiaţii, deci nu necesită măsuri împotriva radiaţiilor.

e) Relevanţa PUZ pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

- Managementul deşeurilor

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deşeuri, ca urmare a activităţii desfăşurate:

➢ Deşeuri de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;

➢ Deşeuri din ambalaje și cele rezultate din procesele de producție;

➢ Deşeuri menajere şi asimilabile celor menajere.

Deşeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Deşeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului şi vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producție, vor fi colectate selectiv în recipienţi cu destinaţie specifică şi vor fi preluate de societăţi autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăştierea lor sau depozitarea neconformă.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deşeuri.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum şi ale HG 621/2005.

- Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

Din desfăşurarea activităţii propuse nu sunt preconizate consumuri de substanţe toxice şi periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

- Protecţia calităţii apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerinţele de calitate ale NTPA 002/2002, date fiind măsurile constructive şi tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările şi modificările ulterioare.

Alimentarea cu apa potabila 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, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar.

Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza o rețea de conducte în incintă și o stație de epurare până la realizarea extinderilor rețelei centralizate existente în localitatea Ghiroda, dinspre vest. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizar se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale se vor colecta prin sisteme de jgheaburi, burlane, rigole și bazine de retenție, iar apele provenite de pe platforme carosabile, considerate potențial impurificate, vor fi trecute prin decantor și separator de hidrocarburi înainte de evacuare controlată / reutilizare, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecţia calităţii aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecţiei aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor şi metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcţiei și pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe maşini mobile nerutiere şi a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă şi stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze şi particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecţiei atmosferei.

- Protecţia solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condiţiile impuse prin actele de reglementare, precum şi legislaţia în vigoare, si se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poata fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deşeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 şi în general legislaţia în vigoare privind deşeurile, precum şi legislaţia aplicabilă deşeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se înfiltra în sol substanţe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuție și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, grăsimi, etc.).

B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor – nu este cazul.
b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influenţează negativ aşezările umane.

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor – nu este cazul.

f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

➢ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secţiunea III- zone protejate" şi anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecţie avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare.

Zona nu are potenţial balnear şi turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potenţial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➢ Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depăşesc valorile limită.

➢ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul in suprafata totala de 40172 mp, are formă neregulată, si este compus din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate a Comunei Giarmata inscris in CF 411189, este liberă de construcții. Terenurile înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata, 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, iar terenul identificat prin CF 411189 – respectiv canalul Hcn 200 are categoria de folosinta ape curgatoare, și este liberă de construcții

Terenul va fi ocupat în proporţie maximă de 55,00 % pentru zona alocată clădirilor de industrie nepoluantă, depozitare, comerț și pentru servicii corelat astfel cu reglementările viitoare în ceea ce priveşte coeficientul de ocupare a terenului.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional – nu e cazul.

CONCLUZII:

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în strategiile de amenajare teritorială, cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative privind protecţia 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 şi măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

<u>Diminuarea, eliminarea surselor de poluare</u>

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-001/2002 și 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 şi 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 şi 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 spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție şi a deşeurilor menajere;
- Lucrări de întreţinere a solului în zonele verzi, cu plantaţii de arbori şi amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative şi arbuşti.

Lucrările de amenajare pentru spaţiile verzi propuse se execută cu material forestier si floricol adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietățile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi biosistemele existente în zonă[1]. 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.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona prin poziţia 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 carburanţi sau substanţe periculoase).

Apele uzate

Lucrările de alimentare cu apă potabilă şi 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 şi completarea HG 188/2002 (NTPA002).Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltraţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potenţialul 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 solidificarii acestora în conductele de canalizare.
Canalizarea se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă.
Până la finalizarea sistemului centralizat, se va analiza posibilitatea unei soluții tranzitorii, conform avizelor de specialitate. Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de normativele NTPA 001 și NTPA 002/2002.
Apele pluviale vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi, burlane, rigole și bazine de retenție, iar apele provenite de pe platforme carosabile, considerate potențial impurificate, vor fi trecute prin decantor și separator de hidrocarburi înainte de evacuare controlată / reutilizare, conform soluțiilor tehnice ce vor fi avizate.

Colectarea deşeurilor

În comună colectarea deşeurilor 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 preselecţia de la producător pe principalele tipuri de deşeuri 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 deşeurile vor fi transportate şi depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU în domeniu.

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.

Perdele de protecţie

Nu este cazul. Prin retragerea de 50m față de carosabilul DN6 (E70) se asigură protecția obiectivelor propuse în incinta studiată.

Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există areale reperate cu încărcătură arheologică, însă incinta studiată nu are potenţial balnear şi 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 potenţial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

Încadrarea în prevederile PUG

Amplasamentul nu face parte intravilanul comunei, conform PUG Giarmata aprobat.

Soluții pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul la incinta studiată se va face DJ 691 prin DE 197/2.

Deciziile privind rezolvarea diferitelor aspecte privind rețelele existente în zonă și relocarea canalului HCN 200 aflat la limita proprietății se vor lua împreună cu deținătorii/ operatorii/ administratorii fiecărei rețele / infrastructuri, respectiv cu proiectanții și executanții recomandați și agreați de acestea, cu respectarea tuturor legilor și normelor în vigoare în domeniu în etape ulterioare de dezvoltare.

În eventualitatea necesității eliberării de amplasament se vor putea realiza devierile rețelelor sau canalului care afectează parcela aflată în studiu și se propune amplasarea acestora pe domeniul public în zona nordică a zonei studiate. Eventuale branșamente 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.

3.8 Obiective de utilitate publică

Zona studiată extinsă adăposteşte următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră: DJ 691 si DE 197/2
- Rețele de distribuție energie electrică – categoria de interes național;
- Canale de desecare – categoria de interes local.
- Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică deinteres judetean/local și interes local (drum exploatare, canal Hcn 200) şi terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice, de interes local.

Terenul in suprafata totala de 40172 mp este compus din 3 terenuri, din care 2 terenuri in suprafata totala de 37 740 mp proprietate privată a SC EMV UTIL SRL, înscrise în CF nr. 411106 si 411107 Girmata si un teren in suprafata totala de 2432 mp proprietate publica a Comunei Giarmata.

Circulația terenurilor

În vederea dezvoltării incintei studiate va fi modificat regimul juridic al terenurilor. Astfel, din suprafata totala de 40172 mp va ramane in proprietatea beneficiarului un procent de 82.03% reprezentand o suprafata de 32955 mp. Pentru relocarea canalului Hcn 200 in suprafata totala de 2432 se va da la schimb o suprafata de 2432 mp. Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al Primariei Giarmata pentru realizarea profilelor de drum reprezinta un procent de 11.90% adica o suprafata de 4784 mp.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.:

Zona studiata nu este reglementata in PUG-ul localitatii Giarmata aprobat, dar preia tipologia de dezvoltare existenta/ reglementata a intregii zone studiate (PUZ-urilor invecinate aprobate) si dezvolta functiunile prevazute in PUG-ul, atat in cel aprobat cat si in cel in curs de actualizare.

Principalele categorii de intervenție CARE SĂ SUSȚINĂ ȘI SĂ PERMITĂ MATERIALIZAREA PROPUNERILOR SUNT:

- dotări de interes local – logistică – industrie nepoluantă, depozitare, comerț şi servicii;
- realizarea de extinderi și racordarea la reţelele 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 funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată mai sus nu este obligatorie ca priorităţi de intervenţie - acestea fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentaţiei, considerăm că aceasta reflectă posibilităţile şi cerinţele zonei, respectiv ale comunei, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea şi diversitatea platformelor industriale din zona metropolitană a Timișoarei, deci cu influenţe pozitive atât la nivelul zonei studiate, dar şi 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 eficientă 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.

Restricţiile posibile - funcţionale, de destinaţie, calitate, privind indicii de ocupare al terenului etc. sunt cele din capitolele de propuneri şi detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condiţiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z.-ului considerăm necesare următoarele operaţii şi acţiuni pentru etapele următoare:

- Aprobarea P.U.Z. prin HCL a Comunei Giarmata;
- Asigurarea de fonduri pentru reglementarea prioritară a utilităţilor;

S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Timişoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, judeţul Timiş
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

- Reducerea sau eliminarea situaţiilor în care se impune realizarea de P.U.D.-uri pentru a permite funcţiuni neconforme cu prezentul P.U.Z.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism şi autorizaţii de construcţii - a unor soluţii arhitecturale care să confere personalitate acestei zone.

Verificat
Specialist RUR
Arh. Davidescu Ruxandra

Intocmit

Arh. Zbucea Simina