

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației	1
1.2. Obiectul lucrării	1
1.2.1. Solicitări ale temei-program.....	1
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	1
1.3. Surse documentare	2
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	2
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	2
1.3.3. Cadru legislativ.....	2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	3
2.1. Evoluția zonei	3
2.2. Încadrarea în localitate	3
2.3. Elemente ale cadrului natural	4
2.4. Circulația.....	4
2.5. Ocuparea terenurilor.....	4
2.6. Echipare edilitară	4
2.7. Probleme de mediu.....	5
2.8. Opțiuni ale populației	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	6
3.2. Prevederi ale P.U.G.	6
3.3. Valorificarea cadrului natural	6
3.4. Modernizarea circulației.....	7
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	7
3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare	7
3.5.2. Reglementări.....	8
3.5.3. Indicatori urbanistici propuși.....	8
3.5.4. Bilanț teritorial	8
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	9
3.7. Protecția mediului	10
3.8. Obiective de utilitate publică	14
4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.....	14
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	14
6. CATEGORII DE COSTURI	15
6.1. Costuri suportate de investitorii privați	15
6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale	15
7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014	16
8. CONCLUZII	17

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. - Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) și zonă de agrement (Aapp)**
- Inițiator: **SC MIDTOWN RETAIL SRL, DILAN DEVELOPMENT SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Septembrie 2026**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile identificate prin CF 423021, 439487 și 432165, situate în zona Ovidiu Balea, în intravilan, parțial în extravilanul Timișoarei, jud. Timiș, în vederea realizării obiectivului **P.U.Z. - Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) și zonă de agrement (Aapp)**.

Conceptul pe care se bazează propunerea de parcelare a terenurilor urmărește dezvoltarea unei zone cu funcțiune predominant sportivă și de agrement, completată de funcțiuni comerciale și de servicii necesare deservirii acesteia, cu menținerea încadrării celei mai mari părți a terenurilor în zona de activități economice cu caracter industrial.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată se află în partea de vest a Municipiului Timișoara, parțial cu front la str. Ovidiu Balea, în vecinătatea podului peste calea ferată.

Certificatul de Urbanism nr. 1629/26.06.2026, specifică la Regimul tehnic:

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - parțial TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan, parțial TVe // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan. Teren situat în Zona II de referință –

Aerodromul „Cioca”. Teren afectat de zonă de protecție canal. Teren posibil afectat de zonă de protecție CFR.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 457/17.10.2023;
- PUZ aprobat prin HCL 490/2005 - Stație ecologică de preparat betoane
- PUZ aprobat prin HCL 79/2012 - Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
- PUZ aprobat prin HCL 103/2014 - Construcție hale
- PUZ aprobat prin HCL 236/2021 - Zonă locuințe individuale, colective mici, zonă de servicii și depozitare
- PUZ aprobat prin HCL 305/2022 - Construire hală servicii și depozitare
- P.U.Z. în lucru ”Zonă activități economice cu caracter industrial” CF nr. 453181, 453182, 404982, aflat în etapa 1 de informare;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea 169/2026 Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, în măsura prevederilor rămase în vigoare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- alte acte normative relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Arealul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de vest a Municipiului Timișoara, parțial în intravilan, parțial în extravilan, în imediata vecinătate a DN59A, strada Ovidiu Balea. Limitele fizice ale arealului studiat sunt: la vest Hcn 368, Parcela cu nr. Cad. A867/5/2 la sud, DE 867/1 la est și strada Ovidiu Balea la nord.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în vecinătate existând mai multe documentații de urbanism aprobate sau în lucru. În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și implementat o serie de documentații de urbanism, astfel zona studiată este ocupată cu funcțiuni de servicii, producție și depozitare.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din terenuri preponderent arabile și parcele pentru servicii, producție și depozitare reglementate prin documentații de urbanism și amenajare a teritoriului.

2.2. Încadrarea în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate se află în proprietate privată, categoria de folosință arabil, având o suprafață totală de 68.800 mp. Arealul studiat cuprinde parcele situate în intravilan și extravilan și este bordat la:

- Nord – strada Ovidiu Balea, cea mai apropiată construcție se află la aprox. 50m (hală depozitare), cea mai apropiată construcție de locuințe se află la aprox. 120m
- Sud – nr. Cad. A867/5/2 - cea mai apropiată construcție se află la 200m (locuință individuală)
- Est – DE 867/1 – cea mai apropiată construcție se află la 180m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 85m (construcție ruină)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte atât din intravilanul cât și din extravilanul Municipiului Timișoara și sunt situate în partea vestică a orașului, în zona cuprinsă între strada Ovidiu Balea în nord, traseul CFR în est și sud și canalul Hcn 368 în vest.

Terenurile se află la o distanță de 5,9 km de zona centrală a orașului, respectiv la 100m de borna de intrare în oraș.

Potențialul de dezvoltare al zonei se datorează următorilor factori:

- contextul favorabil al zonei din punct de vedere al circulației și accesibilității – vecinătatea cu DN59A, traseul viitor al centurii de Vest Timișoara.
- arealul este încă neconstruit și există posibilitatea edificării viitoarelor investiții armonizat cu principii de dezvoltare teritorială durabilă
- delimitarea terenului cu canale ANIF pe mai multe laturi determină posibilitatea definirii unei zone de agrement și petrecere a timpului liber, oferind un beneficiu suplimentar pentru comunitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

b) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

c) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se face de pe strada Dan Mateescu, prin strada Lt. Ovidiu Balea, respectiv DN59A.

Datorită dimensiunii zonei propuse spre reglementare prin prezenta documentație, se întrevide oportunitatea de a dezvolta în mod coerent circulația.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare în vecinătatea amplasamentului, pe str. Lt. Ovidiu Balea.

În zonă sunt canale de desecare aflate în administrarea ANIF, în care se vor descărca apele pluviale convențional curate, conform proiect de specialitate.

Gaze naturale

SC Delgaz Grid administrează rețeaua de gaz GN P. Redusă PE 90mm ce se află la aproximativ 15m de limita de nord a parcelelor studiate, pe str. Lt. Ovidiu Balea.

Energie termică

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

În momentul de față, adiacent zonei studiate se află rețele de alimentare/distribuție energie electrică, respectiv linii electrice aeriene de înaltă tensiune de 110kV la aproximativ 80m de parcelele studiate și un post de transformare în anvelopă de beton, 20/0,4kV, în exploatare. De asemenea, amplasamentul este afectat parțial de linia LEA 20kV.

În zona studiată nu există o canalizație de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile studiate au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în extravilan, respectiv terenuri arabile în intravilan extins. La data redactării prezentei documentații, în zona studiată nu există cadru construit, cu excepția câtorva hale de depozitare aflate pe terenurile vecine și o stație de preparare a betonului.

În zona studiată nu se regăsesc factori majori de poluare, cu excepția stației de betoane ce se învecinează pe latura vestică cu terenul identificat prin CF 432165.

În urma observațiilor efectuate pe teren, acesta nu prezintă fenomene fizico-mecanice care să afecteze suprafața acestuia și nu au fost observate manifestări care să indice probleme de stabilitate.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu sunt identificate condiții care să favorizeze producerea unor inundații ca urmare a ploilor torențiale, a topirii bruște a zăpezii sau a unor accidente la lucrările existente pe cursurile de apă, cum ar fi ruperea sau deteriorarea barajelor, digurilor și canalelor, afectarea lucrărilor de regularizare a cursurilor de apă ori obturarea albiilor prin depozitarea de materiale.

De asemenea, datorită configurației relativ plane a terenului, nu sunt condiții favorabile pentru apariția alunecărilor de teren.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Traseul LEA 20kv traversează parțial parcela identificată prin CF 423021 și impune o zonă de protecție de 12,5m de o parte și de alta a axului acesteia, în eventualitatea în care traseul său se păstrează supradimensionat.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice, conform HCL nr. 140/2011 modificată prin HCL nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din concluziile studiilor de fundamentare ce susțin reglementările propuse în zona studiată rezultă oportunitatea intervențiilor de includere a zonei studiate în intravilanul localității și dezvoltarea unei zone de agrement și a unei zone de activități economice cu caracter industrial.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat prin HCL nr. 457/2023 aferent Municipiului Timișoara prevede terenurile studiate în zona cu destinație agricolă în extravilan. Terenurile studiate se învecinează cu o zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei).

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile studiate sunt neamenajate, utilizate preponderent pentru agricultură, lipsite de construcții, iar cadrul natural nu are o valoare ridicată. Prezența canalelor ANIF în imediata vecinătate a terenurilor impun amenajarea unor zone verzi de-a lungul canalelor cu o lățime de 15m.

Suprafața de spații verzi cu rol de culoar ecologic de protecție a canalelor este de 11.779mp, cu un procent de 17,12% din întregul PUZ. Din aceștia, 3.526mp se constituie într-o parcelă distinctă, respectiv un procent de 5,11% din suprafața totală a PUZ-ului, respectând alin. 3, art. 10 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

De asemenea, pe fiecare parcelă rezultată în urma PUZ se va amenaja un spațiu verde în suprafață de minim 25% din aceasta pentru zona de activități economice cu caracter industrial, respectiv minim 40,8% pentru parcela destinată agrementului și activităților economice cu caracter comercial.

În total pe terenurile ce fac obiectul PUZ se va asigura o suprafață de **minim 21.751mp spații verzi**.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată va fi prevăzută cu noi căi de comunicație rutieră, ce vor deservi parcelele propuse prin PUZ, cu un prospect stradal de 14m pentru continuarea str. Dan Mateescu. Pe latura estică se propune o stradă nouă cu profil de 14m, din care 9m asigurați pe parcela identificată prin CF 432165.

Analiza întregului cvartal din punct de vedere al accesului la căi de circulație, respectiv dimensiunea terenurilor reglementate prin prezenta documentație a relevat necesitatea stabilirii unei rețele coerente de circulații rutiere. Astfel, se propune un circuit de străzi pentru vascularizarea întregului areal delimitat de canalele ANIF și de calea ferată.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Tema de proiectare a fost stabilită pornind de la solicitarea beneficiarului de a dezvolta pe amplasament o zonă de agrement cu profil sportiv. Investiția are ca obiect principal realizarea unei baze sportive, care să cuprindă, între altele, un teren de fotbal la standardele necesare desfășurării competițiilor de nivel Liga a II-a. Pentru realizarea unei astfel de investiții este necesară asigurarea unei zone de agrement de tip Aapp, conform reglementărilor PUG.

În stabilirea soluției funcționale au fost analizate și alte baze sportive existente în municipiu, atât din punct de vedere al dotărilor, cât și al funcțiunilor care deservește activitatea sportivă. În urma acestei analize a rezultat faptul că anumite servicii necesare sportivilor nu sunt disponibile în imediata apropiere a bazelor sportive existente. Dintre acestea pot fi menționate spațiile de cazare pentru cantonamente, serviciile medicale și de recuperare, precum și alte servicii necesare desfășurării activității sportive.

Baza sportivă propusă este gândită și pentru desfășurarea antrenamentelor pentru copii și juniori. În acest caz, părinții sau însoțitorii acestora rămân în zona obiectivului pe durata antrenamentelor. Din acest motiv, s-a considerat oportună asigurarea unor funcțiuni de servicii și comerț în imediata apropiere a zonei sportive, astfel încât acestea să poată deservi atât utilizatorii bazei sportive, cât și persoanele care îi însoțesc.

În acest scop este propusă o zonă Ec – zonă de activități economice cu caracter comercial. În cadrul acesteia se pot amenaja, în funcție de necesități, funcțiuni precum cafenele, bistro-uri, baruri, magazine de comerț general, servicii de înfrumusețare și alte activități de servicii compatibile cu specificul amplasamentului.

Introducerea zonei Ec are, astfel, un caracter complementar funcțiunii sportive. Aceasta nu reprezintă funcțiunea principală a dezvoltării, ci are rolul de a asigura serviciile necesare utilizatorilor complexului și de a susține funcționarea acestuia. Din acest motiv, suprafața aferentă zonei Ec este redusă în raport cu suprafața totală a parcelelor propuse, având cea mai mică pondere în bilanțul teritorial.

Funcțiunea principală urmărită prin dezvoltarea propusă rămâne cea de agrement și sport, cu realizarea bazei sportive și a dotărilor aferente. Funcțiunile comerciale și de servicii sunt prevăzute strict ca funcțiuni complementare, raportate la necesitățile generate de utilizarea bazei sportive.

În cadrul propunerii, cea mai mare parte a suprafeței rezultate prin parcelare este menținută în zona Ei – zonă de activități economice cu caracter industrial, aceasta având ponderea majoritară în bilanțul teritorial. Alături de aceasta sunt propuse zonele aferente activității sportive și funcțiunilor complementare, astfel încât organizarea întregului amplasament să răspundă temei beneficiarului și modului de funcționare propus pentru investiție.

Prin soluția propusă se urmărește, în principal, realizarea unei zone sportive funcționale, în cadrul căreia activitățile și serviciile complementare să fie amplasate în relație directă cu funcțiunea de bază și să răspundă necesităților generate de aceasta.

3.5.2. Reglementări

Pe terenurile studiate se propun următoarele zone funcționale:

- zonă activități economice cu caracter industrial
- zonă de agrement și activități economice cu caracter comercial
- zonă spații verzi
- zonă căi de comunicație rutieră

3.5.3. Indicatori urbanistici propuși

INDICI URBANISTICI propuși:						
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} cornișă	H _{max}	Spații verzi
Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei)	60%	1,2	(1-2S)+P+4E+Er	21m	25m	25%
Zonă de agrement și activități economice cu caracter comercial - 23.272mp	34,03%	1,09	-	-	-	40,8%
Subzonă de agrement (Aapp) - 12.101mp	10%	0,25	(S)+P+1E+Er	8m	12m	60%
Subzonă activități economice cu caracter comercial (Ec) - 11.181mp	60%	2	(S)+P+4E+Er	21m	25m	20%
Spații verzi minim 40,8% din suprafața parcelei urbanizate pentru SzAapp+SzEc (9.497mp) și minim 25% din suprafața parcelei urbanizate pentru SzEi (8.728mp). În total pe terenurile ce fac obiectul PUZ se va asigura o suprafață de minim 21.751mp spații verzi (9.497mp+8.728mp+3.526mp)						

3.5.4. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	36.700 mp	96,81 %	-	-
Teren curți construcții în extravilan	32.100 mp	96,81 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	7.090 mp	10,30 %
Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei)	-	-	34.912 mp	50,74 %
Zonă de agrement (Aapp) și activități economice cu caracter comercial (Ec)	-	-	23.272 mp	33,83 %
Zonă spații verzi - zonă de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic TVe	-	-	3.526 mp	5,13 %
TOTAL	68.800 mp	100 %	68.800 mp	100 %

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe str. Lt. Ovidiu Balea. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe str. Lt. Ovidiu Balea printr-un cămin de vane.

- **Canalizare menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

- **Canalizare pluvială**

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în canalele ANIF.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

- **Alimentare cu energie termică**

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie și/sau pompe de caldură, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

- **Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parcări, precum și deșeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenurile care fac obiectul planului urbanistic prezintă stabilitate generală asigurată. Nu au fost identificate în structura geologică strate cu potențial de alunecare, iar panta redusă și configurația relativ plană a terenului constituie factori favorabili stabilității amplasamentului. În aceste condiții, riscul producerii unor fenomene de alunecare este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități funcționale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilație și răcire.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în rețeaua de canalizare municipală și se epurează în stația Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parcări se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în bazine de retenție și ulterior în canalele de desecare din zonă.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție sau cu rol de culoar ecologic. Suplimentar, se prevăd zone verzi aferente circulației auto/pietonală propusă și zona verde de agrement și recreere.

Se va asigura un procent de spații verzi publice de minim 5,11% din suprafața terenurilor ce intră în PUZ. În cadrul zonei de agrement și activități economice de tip comercial, spațiile verzi vor ocupa minim 40,8% din suprafața aferentă parcelei. Pentru restul funcțiunilor, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața terenului. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se introduc zone verzi în interiorul parcelelor. Se vor planta specii de arbori pe perimetrul amplasamentului, acolo unde localizarea permite.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Dintre disfuncționalitățile prezente la nivelul amplasamentului, amintim:

- Traseul LEA 20kv traversează parțial parcelele din centrul zonei studiate. Se propune devierea și îngroparea acestui traseu și implicit, eliminarea disfuncționalităților generate de acesta.

- Învecinarea amplasamentului cu traseul CFR implică un nivel crescut de disconfort, atât ca prezență fizică, cât și din punct de vedere fonic.

Cu toate acestea, prin planul propus se realizează accesele la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.

3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a dezvolta pe amplasament o zonă de agrement cu profil sportiv. Amplasamentul este situat în partea de vest a Municipiului Timișoara, parțial în intravilan, parțial în extravilan, în imediata vecinătate a traseului CFR, str. Lt. Ovidiu Balea, DN59A. Zona se află într-un proces de dezvoltare, în vecinătate existând mai multe documentații de urbanism aprobate.

Prin proiect se propune extinderea infrastructurii edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

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

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 zonă.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Propunerea PUZ ține cont atât de PUZ elaborate în zonă, cât și de documentația PUG aflată în lucru.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare convenite de comun acord, între proiectant, beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone de agrement cu profil sportiv, zone de activități economice de tip comercial și de tip industrial, spații verzi. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 68.800mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice se propune amenajarea de spații verzi compacte în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de minim 5,11% din totalul suprafeței terenurilor reglementate

- asigurarea unui procent de 40,8% spații verzi pentru zona de agrement și activități economice de tip comercial, respectiv 25% pentru zona de activități economice cu caracter industrial

- protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere

- protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, etc.)

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului



propus. Dezvoltarea propusă se învecinează cu zone de locuințe, aflate la o distanță de 120m spre N, 200m spre S, respectiv 180m spre est.

- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*: Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*: Nu este cazul
 - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*: Nu se vor depăși valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv*: Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	68.800 mp	100%	58.184 mp	84,57%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	10.616 mp	15,43%
Teren cedat pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	7.090 mp	6,76 %
Teren cedat pentru spații verzi	-	-	3.526 mp	5,11%
TOTAL	68.800 mp	100%	68.800 mp	100%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează în caracterul funcțional al zonei prin păstrarea predominantă a funcțiunii Ei – zonă activități economice cu caracter industrial, conform reglementărilor PUG, și prin introducerea unor funcțiuni de agrement și sport, împreună cu activități comerciale și de servicii complementare. Organizarea propusă urmărește o utilizare coerentă a terenurilor și asigurarea unei relații funcționale între activitățile sportive, serviciile aferente și funcțiunile existente în zonă. Amplasarea și dimensionarea funcțiunilor propuse au în vedere limitarea impactului asupra vecinătăților și integrarea dezvoltării în structura funcțională existentă.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Propunerea de dezvoltare a zonei va genera efecte economice și sociale la nivelul U.T.R., prin diversificarea funcțiunilor existente și introducerea unor activități sportive, de agrement, comerciale și de servicii. Realizarea bazei sportive va contribui la crearea unui cadru destinat practicării sportului și activităților de recreere, inclusiv pentru copii și juniori, iar funcțiunile complementare vor asigura servicii pentru utilizatorii acestora și pentru însoțitorii lor. Dezvoltarea acestor activități poate genera noi locuri de muncă și activitate economică locală, contribuind totodată la valorificarea și utilizarea funcțională a terenurilor.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 7.090mp, reprezentând 6,76% se va constitui în circulații pietonale și auto publice, respectiv 3.526mp spații verzi publice, reprezentând 5,11%.

Parcelele vor avea acces din domeniul public și vor beneficia de un procent de minim 25% spații verzi pentru zona Ei, respectiv minim 40,8% pentru Aapp+Ec.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de dezlipirea și intabularea parcelelor de drum propuse în P.U.Z.
- costurile legate de echiparea cu energie electrică și îngroparea liniei LEA 20kV
- costurile legate de realizarea podețelor necesare conform planului
- costurile legate de realizarea signalisticii în intersecții și amenajarea acestora
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente amenajării spațiilor verzi pe parcelele deținute
- costurile legate de realizarea racordului la sistemul centralizat de alimentare cu apă
- costurile legate de realizarea racordului la sistemul centralizat de evacuare ape uzate menajere

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- nu e cazul

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- costurile legate de realizarea infrastructurii necesare pentru introducerea serviciilor de fibră optică tv/internet
- costurile legate de realizarea iluminatului public
- costurile legate de realizarea stratului suport, strat de uzură a drumului, amenajarea spațiilor verzi de aliniament stradal și a trotuarelor și bordurilor

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- nu e cazul

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord – strada Ovidiu Balea, cea mai apropiată construcție se află la aprox. 50m (hală depozitare), cea mai apropiată construcție de locuințe se află la aprox. 120m
- Sud – nr. Cad. A867/5/2 - cea mai apropiată construcție se află la 200m (locuință individuală)
- Est – DE 867/1 – cea mai apropiată construcție se află la 180m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 85m (construcție ruină)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice ce urmează a fi exinse conform proiectelor de specialitate:

- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Dezvoltarea propusă nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „**Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) și zonă de agrement (Aapp)**” s-a realizat cu respectarea prevederilor Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și a reglementărilor tehnice aplicabile în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului. Structura și conținutul documentației au fost fundamentate și prin raportare la Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în măsura în care prevederile acestuia sunt compatibile cu dispozițiile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității;
- corelarea cu interesul public exprimat de autoritățile locale;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
arh. Paula Candroi



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

