

MEMORIU NONTEHNIC

- Denumirea lucrării: **PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII DEPOZITARE, COMERȚ, SERVICII ȘI PRODUCȚIE**
- Beneficiar: **BUGA ADRIAN, SC SEDAKO GROUP SRL, SC SEDAKO IMOBILIARE SRL, ISAC OLGA, ISAC FLORENTIN-IONEL-GHEORGHE-ADRIAN, GIURGIU HOREA VLAD, GIURGIU DANIELA MARIANA, MURGU SIMION CĂLIN, CIARNĂU LOREDANA-CODRUȚA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA;**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Iulie 2026**

1. Scopul proiectului

Prezentul document explică, într-o formă accesibilă publicului, propunerea de dezvoltare urbanistică pentru o suprafață de aproximativ 272.878 mp, situată în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, în prezent în extravilanul orașului.

Terenurile sunt în prezent libere de construcții și au în principal destinația de terenuri agricole. Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se propune introducerea terenurilor în intravilanul municipiului Timișoara și stabilirea condițiilor în care acestea pot fi dezvoltate.

Scopul principal al proiectului este transformarea unei zone agricole neconstruite într-o zonă organizată pentru activități de mică producție, servicii cu caracter industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros și spații de depozitare, împreună cu infrastructura rutieră, spațiile verzi și rețelele de utilități necesare.

PUZ-ul nu reprezintă proiectul unei singure clădiri. El stabilește modul general în care zona poate fi organizată și construită în viitor: unde pot fi amplasate clădirile, cum se realizează accesul, ce suprafețe vor fi destinate circulațiilor și spațiilor verzi și cum vor fi asigurate utilitățile.

2. Unde se află zona studiată?

Zona analizată se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, în extravilan, la aproximativ:

- 1 km de Calea Șagului;
- 2,5 km de Varianta Ocolitoare Timișoara Sud;
- 7 km de zona centrală a municipiului Timișoara.

Accesul actual către terenuri se realizează din Calea Șagului prin intermediul drumurilor de exploatare existente, în special De 1205/3 și De 1293.

În zona din jur există atât terenuri agricole, cât și zone în care sunt deja aprobate sau în curs de dezvoltare funcțiuni de producție, depozitare și servicii. Prin urmare, zona se află într-un proces mai larg de transformare și dezvoltare.

Cea mai apropiată zonă de locuințe se află la aproximativ 675 m de amplasamentul studiat.

3. Care este situația actuală?

În prezent, cele 26 de parcele analizate au o suprafață totală de 272.878 mp și sunt libere de construcții.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara aprobat în anul 2023, terenurile sunt încadrate în prezent în categoria terenurilor agricole situate în extravilan.

Zona nu beneficiază în prezent de rețele complete de apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații.

Pe amplasament și în vecinătatea acestuia există însă elemente de infrastructură care trebuie luate în considerare în dezvoltarea viitoare, printre care:

- drumuri de exploatare existente;
- un canal de desecare;
- conducte de transport al gazelor naturale;
- linii electrice aeriene;
- trasee de circulație prevăzute prin documentațiile urbanistice aprobate.

Aceste elemente determină anumite zone de protecție în care construcțiile nu pot fi amplasate sau în care utilizarea terenului este limitată.

4. Ce se propune prin PUZ?

Prin proiect se propune organizarea unei zone destinate în principal:

- activităților de mică producție;
- serviciilor cu caracter industrial și cvasi-industrial;
- comerțului en-gros;
- activităților de depozitare și funcțiunilor complementare acestora.

Propunerea urmărește ca dezvoltarea să se realizeze într-un mod organizat, cu drumuri clar stabilite, spații verzi și rețele de utilități.

Clădirile viitoare vor putea avea, în condițiile stabilite prin PUZ, o înălțime de până la 25 m, iar ocuparea terenului și suprafața construită vor fi limitate prin indicatorii urbanistici prevăzuți în documentație.

Pe parcelele destinate construcțiilor se va asigura un procent de minimum 20% spații verzi.

5. Cum va fi organizată zona?

Pentru ca viitoarea dezvoltare să fie coerentă, terenul este împărțit în mai multe categorii de utilizare.

- **Zone pentru producție, servicii și comerț**

Acestea reprezintă zonele în care vor putea fi realizate clădiri și amenajări pentru activități de mică producție, servicii industriale și cvasi-industriale, comerț en-gros și depozitare.

Nu sunt prevăzute activități cu caracter poluant.

- **Zone verzi**

Proiectul prevede mai multe tipuri de spații verzi.

O parte dintre acestea au rolul de a proteja zona față de infrastructura majoră, precum conductele de gaze și liniile electrice.

O altă categorie de spații verzi este prevăzută de-a lungul canalului de desecare existent, contribuind la păstrarea unui culoar verde în această zonă.

Vor exista și spații verzi amenajate în interiorul parcelelor, inclusiv suprafețe înierbate, arbori, arbuști și garduri vii.

- **Drumuri și circulații**

O componentă importantă a proiectului este organizarea circulației.

Drumurile existente vor fi modernizate și lărgite, iar în anumite zone vor fi realizate străzi noi. Acestea vor permite accesul către parcelele propuse și vor conecta zona cu rețeaua de circulații prevăzută prin Planul Urbanistic General.

De exemplu, drumul de exploatare De 1293 este prevăzut să ajungă la un profil de 24 m, iar alte drumuri existente vor fi lărgite conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior.

Prin această organizare se urmărește ca traficul către viitoarele construcții să se desfășoare pe o rețea de drumuri clară și dimensionată corespunzător.

6. Cum va fi accesibilă zona?

Accesul principal se va realiza dinspre Calea Șagului, prin intermediul rețelei de drumuri existente și propuse.

Noua organizare a circulației va permite atât accesul autovehiculelor, cât și deplasarea pietonilor și bicicliștilor.

Un rol important îl are conexiunea prevăzută între zona studiată și strada Ovidiu Cotruș, printr-o nouă cale de circulație prevăzută în documentațiile urbanistice ale municipiului.

Prin modernizarea și extinderea rețelei stradale se urmărește creșterea accesibilității zonei și distribuirea traficului către mai multe direcții, în locul utilizării exclusive a drumurilor agricole existente.

7. Cum vor fi asigurate apa și canalizarea?

În prezent, zona nu este racordată la rețelele edilitare.

Prin PUZ se propune realizarea infrastructurii necesare.

- **Alimentarea cu apă**

Noua zonă va fi conectată la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

Rețeaua existentă din zona străzii Anton Bacalbașa și străzii Ovidiu Cotruș va fi extinsă până la amplasament.

Vor fi realizate conducte de alimentare cu apă de-a lungul străzilor propuse, iar fiecare parcelă va putea fi racordată individual.

Rețeaua va include și hidranți pentru intervenții în caz de incendiu.

- **Canalizarea menajeră**

Apele uzate provenite din clădirile viitoare vor fi colectate printr-o rețea separată de canalizare și evacuate către sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

Astfel, apele uzate menajere nu vor fi evacuate direct pe teren sau în canalele existente.

- Apele pluviale

Apele provenite din ploi, de pe acoperișuri, drumuri și parări, vor fi colectate printr-o rețea separată.

Înainte de evacuare, acestea vor trece prin sisteme de separare a nămolului și hidrocarburilor și vor fi stocate temporar în bazine de retenție.

Ulterior, apa pre-epurată va fi evacuată controlat către canalele de desecare existente în zonă.

Apa de ploaie care cade pe spațiile verzi va putea fi infiltrată natural în teren.

8. Ce se întâmplă cu spațiile verzi?

Spațiile verzi reprezintă o componentă importantă a propunerii.

La nivelul terenurilor destinate construcțiilor se va asigura un procent de minimum 20% spații verzi plantate.

În plus, la nivelul întregii zone urbanizate sunt prevăzute spații verzi publice în suprafață de aproximativ 13.645 mp, reprezentând 5% din suprafața urbanizată.

Spațiile verzi vor putea fi realizate prin:

- suprafețe înierbate;
- arbori;
- arbuști;
- garduri vii;
- plantații de aliniament;
- alte amenajări vegetale.

În apropierea canalului de desecare se propune un culoar verde cu rol de protecție, iar în zonele afectate de infrastructura de transport a gazelor și energiei electrice sunt prevăzute zone verzi de protecție.

9. Ce impact va avea dezvoltarea asupra mediului?

Proiectul urmărește ca dezvoltarea zonei să se realizeze cu respectarea cerințelor privind protecția mediului.

În zona studiată nu sunt prevăzute activități sau funcțiuni poluante.

Principalele aspecte urmărite sunt:

- colectarea și evacuarea controlată a apelor uzate;
- colectarea și tratarea preliminară a apelor pluviale provenite de pe suprafețele carosabile;
- colectarea separată a deșeurilor;
- amenajarea spațiilor verzi;
- respectarea zonelor de protecție aferente conductelor de gaze și liniilor electrice;
- limitarea și controlul surselor de zgomot și vibrații;
- realizarea corespunzătoare a rețelelor edilitare.

Deșeurile vor fi colectate în spații special amenajate și evacuate periodic prin operatori autorizați.

Conform documentației, nu sunt identificate elemente de patrimoniu sau zone cu statut special de protecție care să fie afectate de propunerea analizată.

10. Există riscuri pentru locuințele din zonă?

Cea mai apropiată zonă de locuințe se află la aproximativ 675 m de amplasamentul studiat.

Zona propusă pentru dezvoltare este separată de zonele de locuire prin terenuri agricole și zone cu alte funcțiuni.

Documentația prevede măsuri pentru prevenirea și reducerea riscurilor asociate dezvoltării, inclusiv:

- respectarea condițiilor geotehnice la proiectarea construcțiilor;
- proiectarea construcțiilor în conformitate cu cerințele seismice;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor de canalizare;
- gestionarea controlată a apelor pluviale;
- respectarea zonelor de protecție ale rețelelor existente;
- măsuri privind protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

11. Ce se întâmplă cu traficul?

Dezvoltarea zonei va genera trafic suplimentar asociat activităților economice viitoare.

Pentru acest motiv, PUZ-ul nu se limitează la stabilirea unor parcele construibile, ci propune și dezvoltarea unei rețele de circulații.

Drumurile existente vor fi modernizate și lărgite, iar acolo unde este necesar vor fi realizate drumuri noi.

Soluția urmărește:

- accesul direct la parcelele viitoare;
- conectarea zonei la Calea Șagului;
- legătura cu strada Ovidiu Cotruș;
- accesul pietonal și pentru biciclete;
- circulația autovehiculelor;
- posibilitatea intervenției vehiculelor de urgență.

Prin această organizare, zona va putea fi dezvoltată împreună cu infrastructura necesară, nu prin realizarea construcțiilor înaintea infrastructurii.

12. Ce beneficii sunt anticipate pentru zonă?

Implementarea PUZ-ului creează cadrul pentru dezvoltarea unei zone economice organizate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbanistică existente în partea de sud-vest a municipiului Timișoara.

Printre efectele prevăzute în documentație se numără:

- modernizarea și extinderea rețelei de drumuri;
- îmbunătățirea accesibilității zonei;
- realizarea infrastructurii de apă și canalizare;
- extinderea rețelelor edilitare;
- amenajarea unor suprafețe importante de spații verzi;
- crearea unui cadru pentru desfășurarea unor activități economice;
- posibilitatea apariției unor noi locuri de muncă;
- contribuții la dezvoltarea economică locală și la bugetul municipiului.

Investițiile în infrastructura rutieră și edilitară vor deservi atât dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ, cât și procesul mai larg de dezvoltare urbană din această parte a municipiului.

13. Cine suportă costurile?

Costurile aferente dezvoltării zonei în interiorul PUZ-ului vor fi suportate de investitorii privați.

Acestea includ, între altele:

- costurile de proiectare;
- costurile studiilor și avizelor necesare;
- costurile privind reorganizarea și înscrierea parcelor;
- costurile branșamentelor la utilități;
- amenajarea parcajelor și circulațiilor din interiorul proprietăților;
- amenajarea spațiilor verzi.

Conform documentației, nu sunt prevăzute costuri care să fie suportate de autoritatea publică locală pentru realizarea investiției în interiorul PUZ-ului.

14. Cum poate participa publicul?

Planul Urbanistic Zonal este supus procedurilor de informare și consultare a publicului.

Persoanele interesate pot consulta documentația și pot transmite observații și propuneri în cadrul etapelor de consultare publică organizate de autoritatea locală.

Scopul consultării este ca opiniile și observațiile comunității să poată fi analizate în cadrul procesului de elaborare și aprobare a documentației de urbanism.

15. Concluzie

Planul Urbanistic Zonal propune transformarea unei suprafețe de aproximativ 27,3 hectare, situată în prezent în extravilanul municipiului Timișoara și utilizată în principal ca teren agricol, într-o zonă urbană organizată pentru mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros și depozitare.

Dezvoltarea este propusă în corelare cu direcțiile de dezvoltare deja stabilite pentru zona de sud-vest a municipiului Timișoara și cu documentațiile urbanistice aprobate sau aflate în elaborare în vecinătate.

Proiectul include nu doar posibilitatea construirii unor noi clădiri, ci și realizarea infrastructurii necesare acestora: drumuri, accesuri, rețele de apă și canalizare, gestionarea apelor pluviale, spații verzi și zone de protecție.

Prin organizarea propusă se urmărește realizarea unei dezvoltări coerente a zonei, cu respectarea condițiilor privind circulația, utilitățile, protecția mediului și relația cu zonele învecinate.

Întocmit,
arh. Paula Candroi



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

