



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere documentație

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal –
EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
NEPOLUANTA
Mun. Timișoara, Jud. Timiș
C.F. Nr. 458664 Timișoara**

Beneficiar: **S.C. GRUPPO DAMIDIO S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Octombrie 2026**

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin **C.F. Nr. 458664 Timișoara**, proprietar fiind **S.C. GRUPPO DAMIDIO S.R.L.** Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului 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.

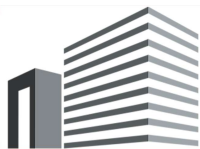
1.3 Surse de documentare

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile **Legii 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor**, precum și a actelor normative și reglementărilor tehnice aplicabile în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în vigoare la data elaborării documentației.

Structura și conținutul documentației au fost stabilite cu respectarea procedurii aplicabile elaborării, modificării/actualizării și aprobării documentațiilor de urbanism.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- Plan Urbanistic Zonal "Construire Hale Industriale" aprobat cu **HCL 129/30.03.2010**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

- Plan Urbanistic Zonal – Extindere zona de servicii, depozitare si industrie aprobat cu **HCL 495/18.12.2007**

- Plan Urbanistic de Detaliu "Reconfigurare zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite", Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta aprobat cu **HCL 482/15.12.2009**

- Plan Urbanistic Zonal – Depozitare, birouri si producție aprobat cu **HCL 463/09.09.2019**

- Plan Urbanistic Zonal în curs de elaborare - Dezvoltare zonă pentru spații depozitare, comerț, servicii și producție, **AO Nr. TMI2026-009022 din 04.03.2026**

Pe terenul vecin pe latura de Sud, identificat cu Cf Nr 433846 Timișoara, aflat în proprietatea aceluiași beneficiar SC GRUPPO DAMIDIO SRL, a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal "Extindere zonă de servicii depozitare și industrie" cu HCL 253/29.05.2012. Ulterior pe teren a fost edificată clădirea P+1E, cu A.C. Nr 39 din 16.01.2013, unde își desfășoara activitatea firma în momentul de față.

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de extindere **activitate economică, zonă de producție nepoluantă și depozitare**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- pentru realizarea zonelor de mai sus se propune introducerea terenului în intravilanul extins al municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă. Nu se vor propune accese auto noi din domeniul public;
- echiparea edilitară se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe parcela vecină, unde își desfășoara activitatea firma SC GRUPPO DAMIDIO SRL.

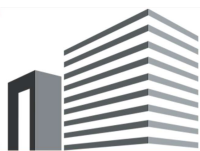
2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBANE

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul, face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 457/2023 această zonă este încadrată în **UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Teren afectat de zona de siguranță a magistrelor de gaz, de zona de protecție a siturilor arheologice, de servitutea de utilitate publică recomandată (PTT 70) și de zona verde – cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (Vpr). Teren situat în zona III de referință // Aerodrom Cioca și în zona IV de referință// Aeroport Traian Vuia.**

Conform acestor încadrări Conform Cap. A Caracterul zonei Art. 1 Condiționări primare alin. (1): Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri dacă nu sunt îndeplinite următoarele condiții: suprafața terenului pentru care se intenționează introducerea în intravilan este de cel puțin 5ha; terenul respectiv este alipit actualei limite de intravilan pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

2.2 Oportunitatea dezvoltării, justificarea necesității realizării prezentului PUZ

Beneficiarul terenului pentru care se propune prezentul PUZ, GRUPPO DAMIDIO S.R.L., este o societate cu o activitate economică de peste trei decenii și cu o prezență consolidată pe piața de profil, supune atenției prezentul memoriu în susținerea demersului privind reglementarea urbanistică și dezvoltarea terenului aflat în proprietatea societății, identificat prin nr. cadastral 458664, în suprafață de 20.000 mp, amplasat în imediata vecinătate a zonei în care compania își desfășoară activitatea. Inițiativa elaborării Planului Urbanistic Zonal se înscrie într-un proces firesc și necesar de consolidare, extindere și modernizare a infrastructurii operaționale a societății, determinat atât de evoluția constantă a activității comerciale, cât și de perspectivele concrete de dezvoltare pe termen mediu și lung.

GRUPPO DAMIDIO S.R.L. și-a construit, de-a lungul anilor, o activitate stabilă în domeniul comerțului

și distribuției, activitatea principală fiind încadrată în CAEN 4672 – Comerț cu ridicata al pieselor și accesoriilor pentru autovehicule. Profilul economic al societății este completat de activități direct conexe și indispensabile funcționării unui sistem modern de distribuție, respectiv CAEN 4681 – Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși și al produselor derivate, CAEN 5210 – Depozitări, CAEN 5224 – Manipulări și CAEN 5225 – Activități de servicii logistice pentru transporturi.

Prin urmare, dezvoltarea unor capacități suplimentare de depozitare și logistică nu reprezintă o activitate distinctă sau accidentală în raport cu profilul companiei, ci constituie o componentă esențială a funcționării și dezvoltării activității sale comerciale.

Prin intermediul Planului Urbanistic Zonal se urmărește crearea cadrului urbanistic necesar dezvoltării pe terenul proprietatea societății a unor funcțiuni destinate depozitării, inclusiv prin utilizarea containerelor, manipulării și organizării mărfurilor, recepției și pregătirii acestora pentru distribuție, desfășurării activităților logistice, precum și amenajării circulațiilor, platformelor și infrastructurii necesare unui flux operațional modern și eficient.

Caracterul oportun al investiției este accentuat de poziționarea terenului în imediata vecinătate a activității existente. Această continuitate teritorială permite GRUPPO DAMIDIO S.R.L. să își dezvolte infrastructura într-un mod coerent, integrat și sustenabil, evitând dispersarea activităților în amplasamente diferite și asigurând o gestionare superioară a fluxurilor de aprovizionare, depozitare și distribuție.

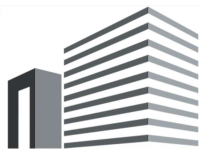
Extinderea propusă va fi integrată funcțional în amplasamentul existent al GRUPPO DAMIDIO S.R.L., întregul ansamblu urmând să funcționeze ca o singură incintă, unitară din punct de vedere operațional, logistic și al circulațiilor interioare. Accesul se va realiza exclusiv prin accesul existent, fără necesitatea amenajării unor accese noi sau suplimentare la rețeaua stradală.

Terenul identificat prin nr. cadastral 458664, în suprafață de 20.000 mp, oferă astfel premisele necesare pentru configurarea unui amplasament capabil să susțină atât necesitățile operaționale actuale, cât și evoluția viitoare a companiei. Dezvoltarea acestuia reprezintă o investiție în infrastructura proprie a societății și, implicit, în creșterea capacității sale de a răspunde exigențelor unei piețe dinamice și competitive.

Parteneriatul strategic cu Kuwait Petroleum International și distribuția la nivel național a produselor Q8Oils evidențiază dimensiunea și continuitatea activității GRUPPO DAMIDIO S.R.L., precum și necesitatea unei infrastructuri logistice adecvate volumului și ariei de distribuție.

În acest context, asigurarea unor capacități suplimentare de depozitare, manipulare și logistică devine o condiție concretă a dezvoltării companiei, necesară pentru susținerea volumelor actuale și viitoare de activitate și pentru consolidarea relațiilor comerciale existente.

Reglementarea urbanistică a terenului prin PUZ trebuie privită, așadar, ca parte a unei viziuni de dezvoltare pe termen lung, prin care GRUPPO DAMIDIO S.R.L. urmărește să își adapteze



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

infrastructura la nivelul și dinamica activității sale, să investească în propriile capacități operaționale și să creeze condițiile necesare pentru continuarea procesului de creștere.

Totodată, realizarea unei asemenea investiții într-un amplasament aflat deja în proprietatea societății și în proximitatea activității existente reprezintă o soluție rațională inclusiv din perspectivă urbanistică.

Concentrarea funcțiilor complementare într-un areal unitar contribuie la organizarea eficientă a circulațiilor, la reducerea deplasărilor între puncte de lucru distincte, la optimizarea activității logistice și la utilizarea responsabilă a infrastructurii existente.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal constituie tocmai instrumentul prin care această dezvoltare poate fi realizată într-un cadru clar, predictibil și riguros reglementat, cu respectarea tuturor cerințelor urbanistice, tehnice, de mediu, de siguranță și de integrare în zona înconjurătoare.

Intenția GRUPPO DAMIDIO S.R.L. este aceea de a realiza o dezvoltare coerentă, etapizată și durabilă,

cu respectarea condițiilor stabilite de autoritățile competente și cu integrarea corespunzătoare a viitoarelor funcțiuni în structura urbanistică a zonei.

Din perspectivă economică, aprobarea documentației de urbanism va crea premisele pentru continuarea investițiilor, creșterea capacității logistice, consolidarea parteneriatelor comerciale, dezvoltarea unor noi oportunități de afaceri și sporirea competitivității societății.

În același timp, dezvoltarea GRUPPO DAMIDIO S.R.L. produce efecte pozitive și asupra mediului economic local, prin menținerea și crearea de locuri de muncă, realizarea de investiții, dezvoltarea relațiilor comerciale, generarea de activitate economică și consolidarea prezenței în municipiul Timișoara a unei societăți cu experiență și continuitate în mediul de afaceri.

GRUPPO DAMIDIO S.R.L. deține terenul necesar extinderii, dispune de experiența comercială acumulată în peste trei decenii de activitate, are în obiectul său de activitate funcțiunile care justifică dezvoltarea propusă și se află într-o etapă în care consolidarea relațiilor comerciale, inclusiv la nivel internațional, impune extinderea infrastructurii proprii.

Prin această investiție, GRUPPO DAMIDIO S.R.L. urmărește să își valorifice propriul teren în scop productiv, să își consolideze infrastructura logistică, să dezvolte relațiile comerciale existente și să creeze premisele necesare pentru noi investiții și parteneriate.

Față de cele prezentate, apreciem că demersul de elaborare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal aferent imobilului identificat prin nr. cadastral 458664 este justificat, oportun și necesar, atât din perspectiva dezvoltării GRUPPO DAMIDIO S.R.L., cât și prin prisma efectelor economice pozitive pe care o asemenea investiție le poate genera la nivel local.

2.3 Încadrarea în localitate

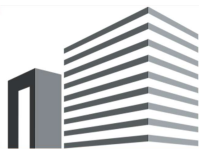
Terenul pe care este propus PUZ - ul se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din DN59 (Timișoara – Moravița), prin drumurile de exploatare De1293 și De1244.

Vecinătățile directe sunt:

- La Nord-Est teren arabil Cf nr 411679
- La Sud-Est drum de exploatare De 1244
- La Sud-Vest teren arabil Cf Nr 456375, Nr top A1299/1/15/b/1 si teren Cf nr 433846 în proprietatea Gruppo Damidio
- La Nord-Vest drum de exploatare De 1293, Cf nr 455907

2.4 Elemente ale cadrului natural - Analiza situatiei existente

Terenul în studiu Cf Nr. 458664 Timișoara are suprafeța de 20000 mp.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100-1/2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic K_s = 0,16 și perioada de colț T_c=1,0 sec.

2.5 Circulația

Terenul pe care este propus PUZ -ul are acces din DN59 (Timișoara – Moravița), prin drumurile de exploatare De1293 și De1244.

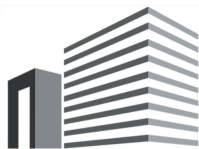
Accesul pentru viitoarea investiție se va realiza exclusiv de pe terenul adiacent aflat în proprietatea SC GRUPPO DAMIDIO SRL, prin accesul existent pe terenul Cf Nr 433846 de pe De 1293, fără necesitatea amenajării unor accese noi sau suplimentare la rețeaua stradală.

2.6 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan arabil în suprafață de 20000 mp.

În vecinătatea acestuia, mai există în cadrul zonei studiate următoarele :

- a) terenuri cu destinația de servicii, producție și depozitare aflate în proprietate privată



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

b) drumurile de exploatare De 1293 și De 1244

c) Zone verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (Vpr).

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- lățimea de 4 m și traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, compatibile cu dezvoltarea unei zone de activități industriale, producție și depozitare;

b) funcționale

- existența unor linii de înaltă tensiune Lea și a unor rețele de gaz care necesită zone de protecție

2.7 Echiparea edilitara

2.7.1. Căi de comunicație

Analiza situației existente a relevat următoarele concluzii:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.7.2. Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În vecinătatea terenurilor studiate există canalULU de desecare Hcn 1300.

2.7.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețele de gaze naturale. Poziția exactă a acestora în raport cu terenul studiat și condițiile de protecție aferente vor fi stabilite pe baza avizului operatorului de rețea

2.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce fac obiectul Planului Urbanistic Zonal există rețele Lea 20kV, respectiv 110kV. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la E-Distributie și Transelectrica.

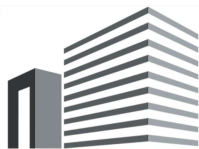
2.7.5. Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la Digi și Orange.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiu public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

2.8 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de servicii și comerț, zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

În datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor – rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.9 Opțiuni ale populației

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

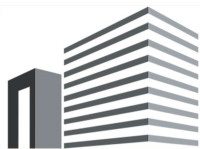
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

3.2 Prevederi ale PUG

În P.U.G.-ul aprobat al Timișoarei această zonă este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de activități industriale, depozitare și producție. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z.-ul propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se propun după cum urmează:

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

3.4 Modernizarea circulației

Terenul pe care este propus PUZ - ul are acces din DN59 (Timișoara – Moravița), prin drumurile de exploatare De1293 și De1244.

Accesul pentru viitoarea investiție se va realiza exclusiv de pe terenul adiacent aflat în proprietatea SC GRUPPO DAMIDIO, prin accesul existent pe terenul Cf Nr 433846 de pe De 1293, fără necesitatea amenajării unor accese noi sau suplimentare la rețeaua stradală.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiunilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației în incintă
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere caracterul zonei studiate și restricțiile zonei se stabilesc următoarele retrageri:

- Față de axul conductei de gaze naturale: retragere de 20 m, cu respectarea zonei de protecție și a condițiilor de siguranță specifice;
- Față de axul LEA 20 kV: retragere de 12 m, cu respectarea zonei de protecție și a condițiilor impuse de reglementările specifice;
- Față de axul LEA 110 kV: retragere de 18,5 m, cu respectarea zonei de protecție și a condițiilor impuse de reglementările specifice;
- Limita Nord-Vest a amplasamentului: retragere de minimum 5,00 m sau H/2, conform reglementărilor urbanistice aplicabile;
- Limita Nord-Est a amplasamentului: retragere de minimum 5,00 m sau H/2, conform reglementărilor urbanistice aplicabile;
- Limita Sud-Est a amplasamentului: retragere de minimum 5,00 m sau H/2, cu excepția segmentului comun cu parcela identificată prin CF nr. 433846, aflată în proprietatea beneficiarului S.C. GRUPPO DAMIDIO S.R.L., unde limita de implant va fi pe limita de proprietate
- Limita Sud-Vest a amplasamentului: retragere de minimum 5,00 m sau H/2, conform reglementărilor urbanistice aplicabile;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

3.5.2 Regim de inaltime

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim de **P+2E**.

3.5.3 Modul de utilizare a terenurilor

POT propus 60%

CUT propus 1.8

3.5.4 BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Teren arabil în extravilan	20000 mp	100%	0 mp	0,00%
Subzonă pentru servicii, depozitare și producție nepoluantă	0 mp	0,00%	18973,38	94,87%
Suprafața aferentă circulațiilor (ce devin domeniu public) - carosabil, trotuare, spații verzi aferente, circulații pietonale și velo	0 mp	0,00%	1026,62	5,13%
TOTAL TEREN	-	-	20000 mp	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara

A. Alimentare cu apă.

a) Situația existentă.

În prezent, terenul studiat nu dispune de bransamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și nu beneficiază de instalații proprii pentru alimentarea cu apă.

b) Situația propusă.

Necesarul de apă aferent funcțiunilor propuse va fi determinat în funcție de specificul activităților desfășurate și de necesitățile de consum menajer și de igienizare a spațiilor. Soluția de alimentare cu apă, inclusiv modalitatea de racordare la rețeaua existentă și eventualele lucrări de extindere a acesteia, va fi stabilită în etapele ulterioare de proiectare, pe baza necesarului de consum și cu respectarea condițiilor impuse de operatorul rețelei.

B. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren liber de construcții și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

b) Situația propusă.

Se prevede asigurarea colectării și evacuării apelor uzate menajere și a apelor pluviale, cu respectarea principiului separării celor două categorii de ape.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

Soluțiile tehnice privind colectarea, evacuarea și, după caz, preepurarea apelor uzate, precum și gestionarea apelor pluviale, vor fi stabilite în etapele ulterioare de proiectare, în funcție de caracteristicile investiției, de condițiile din teren și de cerințele operatorilor de rețele și ale autorităților competente

C. Alimentarea cu energie electrica

a) Situația existentă

În prezent, terenul studiat nu dispune de bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

b) Situația propusă

Soluția de alimentare cu energie electrică, inclusiv condițiile de racordare, eventualele lucrări de extindere a rețelei și modul de distribuție a energiei electrice în incintă, va fi stabilită în etapele ulterioare de proiectare, în funcție de necesarul de consum și de condițiile tehnice stabilite de operatorul de distribuție.

D. Alimentarea cu gaze naturale

a) Situația existentă

În prezent, terenul studiat nu dispune de bransament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. În zona amplasamentului există rețea de distribuție a gazelor naturale.

b) Situația propusă

Oportunitatea și soluția de alimentare cu gaze naturale, inclusiv condițiile de racordare și eventualele lucrări necesare, vor fi analizate și stabilite în etapele ulterioare de proiectare, în funcție de necesitățile funcțiunilor propuse și de condițiile tehnice impuse de operatorul rețelei.

E. Telefonie și telecomunicații

a) Situația existentă

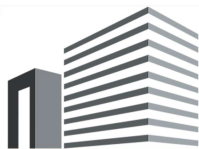
În prezent, parcela studiată nu dispune de rețele proprii de telefonie și telecomunicații. În zona amplasamentului există infrastructură de telecomunicații, inclusiv cabluri de fibră optică.

b) Situația propusă

Soluțiile privind asigurarea serviciilor de telefonie și telecomunicații, inclusiv modalitatea de racordare la infrastructura existentă și eventualele lucrări necesare, vor fi stabilite în etapele ulterioare de proiectare, în funcție de necesitățile investiției și de condițiile tehnice ale operatorilor de profil.

Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între administratori și societatea de salubritate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

3.7 Protectia mediului

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea construcțiilor propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare unitate, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unui minim de suprafață privată ocupată de spații verzi, după cum urmează:

Spațiul verde amenajat peisager (spații verzi pe sol natural) propus pe parcela reglementată de servicii, depozitare și producție nepoluantă va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Această zonă va fi rezervată spațiilor verzi, și poate include vegetație joasă sau înaltă. În această zonă este interzisă amplasarea clădirilor, a platformelor pentru circulații auto, a platformelor pentru parcuri, cu excepția circulației pietonale pe parcelă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

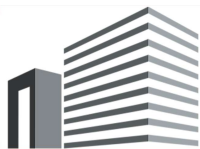
Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/canal, existentă/in curs de extindere, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PUZ-ul propus:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

Amplasamentul investiției se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din DN59 (Timișoara – Moravița), pe parcela identificată cu **C.F. Nr. 458664 Timișoara**, cu o suprafață totală de 20000 mp. Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmărește extinderea activităților economice existente, prin dezvoltarea unor funcțiuni de depozitare și producție nepoluantă, contribuind la valorificarea potențialului economic al zonei, la consolidarea caracterului industrial al acesteia și la crearea unor premise favorabile dezvoltării activităților economice în arealul învecinat.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de autorizare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

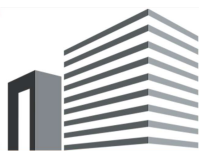
Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată in special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

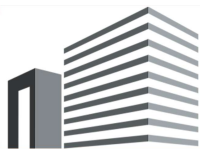
c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarierea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodariere speciala. De la rețeaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarierea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta reglementarea unei subzone servicii, depozitare si productie nepoluantă (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre un bazin de retentie.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al Municipiului Timișoara.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor) In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

Va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări îndeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

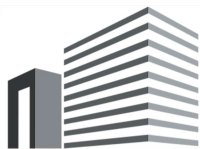
d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice/pompelor de caldura proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural sau curent electric, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. Concluzii, măsuri în continuare

4.1 Modul de integrare al investitiei/operațiuni propuse în zonă;

În urma analizei situației existente considerăm că PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei și aducând un plus de valoare unei parcele cu potențial maxim lasată nefolosită până în prezent.

4.2 Consecințe economice si sociale la nivelul UTR

Configurarea parcelei conform soluției urbanistice propuse va contribui la dezvoltarea coerentă a zonei, prin organizarea funcțiunilor economice, asigurarea infrastructurii necesare și amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi și a circulațiilor.

Principalele efecte anticipate sunt:

- valorificarea potențialului economic al amplasamentului și integrarea acestuia în dezvoltarea zonei adiacente;
- susținerea unei dezvoltări echilibrate și durabile, prin organizarea funcțiunilor de depozitare și producție nepoluantă;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 228/10/09- 2026

PUZ - EXTINDERE ACTIVITATE ECONOMICA, DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA

- Îmbunătățirea calității mediului construit prin amenajarea incintei și asigurarea spațiilor verzi prevăzute prin documentație.

4.3 Categorii de costuri

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri:

- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare in incinta
- Construirea si intabularea imobilelor.

Categorii de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului conform planului de acțiune care urmează a fi întocmit.

Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală

Investitia prezentata nu implica nici un cost din partea autoritatii publice locale.

4.4. Concluzii, masuri in continuare

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 orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**

**Laura-
Lidia
Tifan Gy** Digitally signed
by Laura-Lidia
Tifan Gy
Date:
2026.10.15
15:36:49 +03'00'