



- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 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**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile din Anexa 1 situate în Timișoara, extravilan, în vederea realizării obiectivului **“P.U.Z. – Dezvoltare zonă pentru spații depozitare, comerț, servicii și producție”**.

ANEXA 1				
Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	408557	SC SEDAKO IMOBILIARE SRL Buga Adrian	Extravilan	20.000
2.	441243	Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian	Extravilan	20.000
3.	441256	Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian	Extravilan	20.000
4.	419099	Buga Adrian	Extravilan	20.000
5.	412380	Buga Adrian	Extravilan	20.000
6.	411267	Buga Adrian	Extravilan	20.000
7.	418665	Buga Adrian	Extravilan	20.000
8.	418642	Buga Adrian	Extravilan	20.000
9.	419094	SC SEDAKO GROUP SRL	Extravilan	15.000
10.	419095	Buga Adrian	Extravilan	15.000
11.	414087	Buga Adrian	Extravilan	15.000

12.	414090	Buga Adrian	Extravilan	15.000
13.	455536	Giurgiu Horea Vlad	Extravilan	2.825
14.	446567	Giurgiu Horea Vlad	Extravilan	2.852
15.	446566	Giurgiu Horea Vlad	Extravilan	995
16.	446595	Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana	Extravilan	1.627
17.	453083	Murgu Simion Călin	Extravilan	6.700
18.	455535	Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana	Extravilan	9.972
19.	446568	Giurgiu Horea Vlad	Extravilan	10.028
20.	455702	Ciarnău Loredana-Codruța	Extravilan	612
21.	457145	Ulterior aprobării PUZ, terenul va fi intabulat pe Municipiul Timișoara (în prezent există un act notarial de renunțare la dreptul de proprietate)	Extravilan	281
22.	457307	Municipiul Timișoara	Extravilan	3.632
23.	455907	Municipiul Timișoara	Extravilan	4.409
24.	457072	Municipiul Timișoara	Extravilan	1.400
25.	457039	Municipiul Timișoara	Extravilan	2.890
26.	457402	Municipiul Timișoara	Extravilan	4.655
TOTAL teren studiat în PUZ				272.878 mp

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 urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în extravilanul municipiului Timișoara. Conform PUG aprobat prin HCL nr.457/17.10.2023, terenurile sunt încadrate în zona TDA: terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe. Prin prezenta documentație se propune atribuirea unui nou caracter zonei, respectiv Em- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros, cu respectarea tuturor prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, aplicabile subzonei Em.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

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;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Hala productie, depozitare, zonă administrativă și servicii" aprobat prin HCL 80/28.02.2012;
- Avizul arhitect șef nr. 35/2022 pentru Planul Urbanistic Zonal "Zona mixta: Spatii comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluanta, productie si depozitare, amplasare panouri publicitare, totem/ unipol, semnalistica pe fatade si incinta, amenajare accese si locuri de parcare in incinta";
- Aviz de oportunitate nr. 49/2023 pentru Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zona logistica, servicii si productie nepoluanta";
- Planul Urbanistic Zonal „Construire hale industriale” aprobat prin HCL 129/2010;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă depozitare, birouri, parcaje și producție” aprobat prin HCL 463/2019;
- Planul Urbanistic Zonal „Extindere zona de servicii, depozitare, industrie în extravilan Timișoara” aprobat prin HCL 253/2012;
- Planul Urbanistic Zonal „DE 1205 Calea Șagului km 7”, aprobat prin HCL 495/2007;
- Planul Urbanistic Zonal „Construire hale depozitare cu corp administrativ”, aprobat prin HCL 310/2007, modificat cu HCL 338/2007;
- Planul Urbanistic Zonal „Comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă”, aprobat prin HCL 498/2020;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă depozitare, logistică, producție nepoluantă”, aprobat prin HCL 535/2019;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare”, aprobat prin HCL 129/2020;
- Planul Urbanistic Zonal „Platformă industrială Monlandy`s” aprobat prin HCL 111/2003;
- Planul Urbanistic Zonal „Modificare platformă industrială Monlandy`s”, aprobat prin HCL 305/2017;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă.”, aprobat prin HCL 237/2025;

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. CU2024-001116/14.05.2024 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, prin care se specifică încadrarea în zona TDA- Terenuri cu destinație agricolă- arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenul este afectat de: zona de siguranță a magistrelor de gaz, zonă verde- de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan (TVe), zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și

de reconstrucție ecologică (VPr), zonă de protecție LEA 110 kv- 220 kv, sistematizarea zonei, propunerea privind căi de circulație de perspectivă- lărgirea drumului de exploatare existent DE 1293 la un profil stradal de 24 m lărgire conform PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 495/2007, HCL nr.253/2012, HCL nr.129/2010, HCL nr. 463/2019 și posibil afectat de sit arheologic.

Ulterior eliberării certificatului de urbanism menționat anterior, ca urmare a obținerii punctului de vedere TMI2025-026917/24.06.2025, au fost adăugate documentației încă 6 terenuri, identificate prin CF 457145, CF 457307, CF 455907, CF 457039, CF 457072 și CF 457402. Aceste terenuri sunt încadrate tot în zona TDA, având categoria de folosință de terenuri arabile, respectiv drum.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- 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;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, în extravilan, cu acces din drumul de exploatare De 1293, De 1238 și De 1249. Accesul dinspre Calea Șagului, principala arteră de circulație din zona, înspre drumurile de exploatare anterior menționate se realizează prin intermediul drumului de exploatare De 1205/3.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole, zone industriale, de depozitare și servicii prezente la artera majoră de circulație.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023,

terenurile care fac obiectul PUZ sunt încadrate în zona TDA- Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

→ Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este susținut de proximitatea Variantei Ocolitoare Timișoara Sud și a Căii Șagului. Terenurile studiate sunt situate la aproximativ 2,5 km de Varianta Ocolitoare Timișoara Sud și la aproximativ 1 km de Calea Șagului. Totodată multitudinea documentațiilor de urbanism demarate sau aprobate deja în zonă susțin acest potențial de dezvoltare. Dintre acestea, amintesc cele două PUZ-uri cu care se învecinează terenurile studiate: Planul Urbanistic Zonal „Construire hale industriale” aprobat prin HCL 129/2010 și Planul Urbanistic Zonal „Zonă depozitare, birouri, parcaje și producție” aprobat prin HCL 463/2019, prin care se propun dezvoltarea unor zone pentru depozitare, birouri, parcaje și o zona industrială.

2.2. Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 26 de parcele, grupate în patru loturi, după cum urmează:

- Lot 1: CF 408557, CF 441243, CF 441256, CF 419099, CF 412380, CF 411267, CF 418665, CF 418642, având o suprafață de 160.000 mp.
- Lot 2: CF 419094, CF 419095, CF 414087, CF 414090, CF 455536, CF 446567, CF 446566, CF 446595, CF 453083, CF 455535, CF 446568, având o suprafață de 94.999 mp.
- Lot 3: CF 455702, CF 457145, CF 457307 și CF 455907, având o suprafață de 8.934 mp.
- Lot 4: CF 457072, CF 457039 și CF 457402, având o suprafață de 8.945 mp.

Cele 4 loturi anterior menționate însumează o suprafață de 272.878 mp, sunt situate în extravilanul Municipiului Timișoara și sunt bordate astfel:

Lot 1:

- **Nord-vest** – Nr. cad. A1299/1/2 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 400,4m (zona industrială/depozitare)
- **Nord-est** – CF 455907 (De 1293) – drum de exploatare – cea mai apropiată construcție se află la 436,2m (hală producție)
- **Sud-est** – Nr. Cad A 1299/1/11 (teren arabil, liber de construcții) - cea mai apropiată construcție se află la 288.8m (hală cu corp administrativ)
- **Sud-vest** – CF 457402 (teren arabil, liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 12.9m (anexă depozitare unelte)

Lot 2:

- **Nord-vest** –Nr. cad. A1316/9/3 (teren liber de construcții, pe care a fost aprobat „PUZ-construire hale industriale”) – cea mai apropiată construcție se află la 557,6m (hală producție)
- **Nord-est** – HCn 1300 - canal de desecare – cea mai apropiată construcție se află la 544,1m (hală depozitare)

- **Sud-est** – CF 449622 (teren extravilan pentru drum, liber de construcții), CF 449623 (teren arabil liber de construcții), CF 449621 (zonă verde de protecție canal desecare) – cea mai apropiată construcție se află la 84,6m (hală cu corp administrativ)
- **Sud-vest** – CF 455907 (De 1293) – drum de exploatare – cea mai apropiată construcție se află la 333.8m (anexă depozitare unelte)

Lot 3:

- **Nord-vest** – Cf. 457145 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 977,7m (hală producție)
- **Nord-est** – CF 455703, CF 457146 (teren arabil liber de construcții) CF 449622 (teren extravilan pentru drum), terenurile aparținătoare Lot 2 anterior menționat și încă un calup de terenuri cu destinația agricolă – cea mai apropiată construcție se află la 983,4m (hală depozitare, administrare și servicii)
- **Sud-est** – CF 407920, CF 409590 – cea mai apropiată construcție se află la 89.7m (hală depozitare)
- **Sud-vest** – CF 427663, CF 433847, terenurile aparținătoare Lot 1 anterior menționat și încă două calupuri de terenuri cu destinație agricolă – cea mai apropiată construcție se află la 51,5m (hală cu corp administrativ)

Lot 4:

- **Nord-vest** – De 1294 (drum de exploatare) – cea mai apropiată construcție se află la 336,6m (hală producție)
- **Nord-est** - terenurile aparținătoare Lot 1 anterior menționat, CF 427663 și încă două calupuri de terenuri cu destinație agricolă - cea mai apropiată construcție se află la 739m (hală producție)
- **Sud-est** - De 1205/3 (drum de exploatare) - cea mai apropiată construcție se află la 81,2m (hală INTERCOLOR)
- **Sud-vest** - De 1205/9 și terenuri cu destinație agricolă - cea mai apropiată construcție se află la 8,5m (anexă depozitare unelte)

Cea mai apropiată zonă de locuințe este la distanța de **675m**.

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din extravilanul municipiului Timișoara și sunt situate în partea sud-vestică a orașului, cu acces la Calea Șagului prin intermediul drumului de exploatare De 1205/3.

Terenul se află la o distanță de 7,0 km de zona centrală a orașului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existentă anexat. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Pe limita nord-estică a lotului 2 din prezentul PUZ se află un canal de desecare Hcn 1300.

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

caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi 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 multianuală a precipitațiilor: 660 mm/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/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

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

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria terenurilor arabile, din extravilan, conform CF 408557, CF 441243, CF 441256, CF 419099, CF 412380, CF 411267, CF 418665, CF 418642, CF 419094, CF 419095, CF 414087, CF 414090, CF 455536, CF 446567, CF 446566, CF 446595, CF 453083, CF 455535, CF 446568, CF 455702, CF 457145, CF 457307 și CF 457402, respectiv teren cu destinația de drum din extravilan, conform CF 455907, CF 457072 și CF 457039.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, terenurile se încadrează în zona TDA- Terenuri cu destinație agricolă- arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

În prezent, terenurilor sunt libere de construcții și însumează o suprafață totală de 272.878 mp.

2.5. Circulația

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Șagului, prin intermediul drumurilor de exploatare De 1205/3, respectiv De 1293.

Transportul în comun este prezent pe Calea Șagului, cea mai apropiată stație fiind amplasată la aproximativ 1km de terenurile studiate (stația Auchan).

Pentru Calea Șagului, prospectul stradal propus prin PUG este de 37m.

Pentru De1293, prospectul stradal propus prin PUG este de 24m.

În PUG se propune și o stradă nouă, care traversează lotul 2 al prezentului PUZ pe direcția NE-SV, cu un profil stradal propus de 20m.

2.6. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are în prezent un caracter agricol, respectiv zonă de depozitare, servicii, logistică.

Terenurile studiate au destinație agricolă și de drum, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

Certificatul de Urbansim nr. CU2024-001116 din 14.05.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt terenuri situate în extravilan, încadrate în zona TDA- Terenuri cu destinație agricolă- arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenul este afectat de: zona de siguranță a magistrelor de gaz, zonă verde- de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan (TVe), zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (VPr), zonă de protecție LEA 110 kv- 220 kv, sistematizarea zonei, propunerea privind căi de circulație de perspectivă- lărgirea drumului de exploatare existent DE 1293 la un profil stradal de 24 m lărgire conform PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 495/2007, HCL nr.253/2012, HCL nr.129/2010, HCL nr. 463/2019 și posibil afectat de sit arheologic.

Amplasamentul studiat cuprinde 26 de parcele, care însumează o suprafață de 272.878 mp și care sunt identificate prin:

1. **CF 408557** Timișoara
Nr. CF vechi: 4039
Nr. Topografic: 865/2, 866/2, 867/a/2
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: SC SEDAKO IMOBILIARE S.R.L., Buga Adrian
Sarcini: -
2. **CF 441243** Timișoara
Nr. CF vechi: 4377 Fereidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/4
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian
Sarcini: -
3. **CF 441256** Timișoara
Nr. CF vechi: 4470 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/5
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian
Sarcini: -
4. **CF 419099** Timișoara
Nr. CF vechi: 4393 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/6
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -

- 5. CF 412380** Timișoara
Nr. CF vechi: 5059 Freidorf
Nr. topografic: A1299/1/7
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
- 6. CF 411267** Timișoara
Nr. CF vechi: 5115 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/8
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
- 7. CF 418665** Timișoara
Nr. CF vechi: 3878 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/9
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
- 8. CF 418642** Timișoara
Nr. CF vechi: 5200 Freidorf
Nr. topografic: A1299/1/10
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
- 9. CF 419094** Timișoara
Nr. CF vechi: 4579 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1316/10
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 15.000 mp
Proprietar: SC SEDAKO GROUP SRL
Sarcini: -
- 10. CF 419095** Timișoara
Nr. CF vechi: 5240 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1316/1/11
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 15.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
- 11. CF 414087** Timișoara
Nr. CF vechi: 4578 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1316/12
Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 15.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -

12. CF 414090 Timișoara
Nr. CF vechi: 4578 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1316/13
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 15.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -

13. CF 455536 Timișoara
Nr. CF vechi: 3760
Nr. topografic: 798/a/2
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 2.825 mp
Proprietar: Giurgiu Horea Vlad
Sarcini: -

14. CF 446567 Timișoara
Nr. CF vechi: 3760 Freidorf
Nr. topografic: 798/b/1
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 2.852 mp
Proprietar: Giurgiu Horea Vlad
Sarcini: -

15. CF 446566 Timișoara
Nr. CF vechi: 3760 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: 1316/12
Nr. topografic: 798/b/2/a
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 995 mp
Proprietar: Giurgiu Horea Vlad
Sarcini: -

16. CF 446595 Timișoara
Nr. CF vechi: 1508
Nr. topografic: 798/b/2/b
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 1.627 mp
Proprietar: Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana
Sarcini: -

17. CF 453083 Timișoara
Nr. CF vechi: 3761 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1316/12/3
Nr. topografic: 798/b/3/a; 798/b/3/b; 798/b/2/c.
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 6.700 mp

Proprietar: Murgu Simion Călin. Se notează promisiune bilaterală de vânzare cumpărare până la data de 30.06.2025, între Murgu Simion Călin și Elekes Mihai și soția Elekes Jolan Maria

Sarcini: Întăbulare, drept de ipotecă legală în favoarea Elekes Mihai și Elekes Jolan Maria.

18.CF 455535 Timișoara

Nr. CF vechi: 1508 Freidorf

Nr. topografic: 801/a/2

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 9.972 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana

Sarcini: -

19.CF 446568 Timișoara

Nr. CF vechi: 3760 Freidorf

Nr. topografic: 801/b/1

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 10.028 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad

Sarcini: -

20.CF 455702 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan. Teren extravilan pentru drum

S= 612 mp

Proprietar: Ciarnău Loredana-Codruța

Sarcini: -

21.CF 457145 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan. Teren extravilan pentru drum

S= 281 mp

Proprietar: se notează declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art.562 alin.(2) din Codul Civil și se radiază dreptul de proprietate de sub B2 și B4

Sarcini: -

22.CF 457307 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 3.632 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

23.CF 455907 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 4.409 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

24.CF 457072 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 1.400 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

25.CF 457039 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 2.890 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

26.CF 457402 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 4.655 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

Terenul studiat nu este echipat din punct de vedere edilitar cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, gaze naturale.

2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile studiate au în prezent categoria de folosință de teren arabil în extravilan, respectiv drum în extravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltări coerente de zone industriale este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Lotul 1, în extremitatea sa sudică, este parțial traversat de rețeaua Delgaz care impune o zonă de siguranță și protecție de 20 m din axul conductei.

Lotul 2 este traversat pe direcția NE-SV atât de LEA 110kV, cât și de LEA 20kV, care impun o zonă de siguranță și protecție de 18,5 m din axul liniei, respectiv 12,0 m din axul liniei.

Lotul 3 este și el afectat de prezența rețelei Delgaz, care impune aceeași zonă de protecție menționată anterior.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate sunt atât proprietate publică, a Municipiului Timișoara, cât și proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin zonei de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial și comerț en-gros.

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 publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv a documentațiilor de urbanism aflate în lucru, pentru zona studiată se poate remarca tendința de dezvoltare a diverselor funcțiuni de tip industrial, comerț, servicii, depozitare, amplasate în imediata vecinătate a arterei principale de circulație – Calea Șagului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023, terenurile sunt încadrate în zona TDA- Terenuri cu destinație agricolă- arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenul este afectat de: zona de siguranță a magistrelor de gaz, zonă verde- de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan (Tve), zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (VPr), zonă de protecție LEA 110 kv- 220 kv, sistematizarea zonei, propunerea privind căi de circulație de perspectivă- lărgirea drumului de exploatare existent DE 1293 la un profil stradal de 24 m lărgire conform PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 495/2007, HCL nr.253/2012, HCL nr.129/2010, HCL nr. 463/2019 și posibil afectat de sit arheologic.

Prin prezentul PUZ se urmărește introducerea terenurilor în intravilan și încadrarea lor în zona Em// Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros, cu respectarea tuturor prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, aplicabile subzonei Em.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate, utilizate în scop agricol. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

Soluția propusă ține cont de prevederile normativelor și legislației în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenurilor, respectiv obligativitatea asigurării minimului de 5% spații verzi publice din suprafața terenurilor care fac obiectul PUZ și a unui spațiu verde plantat de minim 20% din suprafața parcelelor rezultate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea zonei și modernizarea circulației din arealul studiat sunt datorate unei noi trame stradale propusă prin PUG și prin PUZ-uri aprobate în zonă.

Astfel, lotul 1 va putea fi accesat de pe latura nord-estică prin intermediul drumului De1293, al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 24,0 m conform PUG și de pe latura sud-vestică prin intermediul drumurilor De1249 și De1238, al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 17,0 m conform PUZ aprobat prin HCL 253/2012. Totodată acest lot va fi străbătut pe direcția NE-SV de prelungirea unui nou drum propus prin PUG, al cărui profil transversal va avea lățimea de 20,0 m și a cărui prezență facilitează accesibilitatea din strada Ovidiu Cotruș. Pentru a susține accesibilitatea la noile loturi de teren propuse prin actualul PUZ s-au prevăzut două noi străzi, care la rândul lor străbat lotul 1 pe direcția NE-SV. Acestea două din urmă, vor avea lățimea de 16,0 m.

Lotul 2 va fi accesibil din drumul de exploatare existent De 1293, al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 24m. De asemenea, PUG-ul prevede și o nouă cale de circulație care va conecta drumul anterior menționat de str. Ovidiu Cotruș. Acest nou drum va avea un profil de 20 m lățime și va străbate terenurile lotului 2 pe direcția NE-SV.

CF 457145 și CF 455702 din lotul 3, vor fi în întregime asimilate în noul profil al drumului de exploatare existent De 1293 (CF 455907), al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 24m conform PUG aprobat prin HCL 457/2023. Tot din lotul 3 face parte și CF 457307, teren aflat în proprietatea Primăriei Timișoara, care va fi asimilat unui nou profil stradal.

Lotul 4 va fi în întregime asimilat noului profil stradal al drumurilor de exploatare De1249 și De1238.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

Pe terenul studiat s-au reglementat următoarele zone funcționale:

SzEm - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

Această zonă este dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului engros, cu materiale de construcție, etc.

SzTVe - Zonă verde- de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Această zonă se constituie sub formă de culoar verde, în lungul cursurilor de apă și a canalelor de desecare.

SzVpr - Zonă verde- cu rol de protecție față de infrastructura majoră

Această zonă este destinată spațiilor verzi cu rol de protecție față de rețelele magistrale de transport a energiei electrice și a gazului metan.

SzV - Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

Această zonă este destinată zonelor verzi la sol fără construcții subterane (deep green).

SzCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Implantarea propusă va respecta următoarele principii:

LOT 1

SzEm - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

SzVpr - Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră

SzV - Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

SzCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- Retragera zonei de implantare la 5m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor;
- Retragera zonei de implantare față de limitele laterale ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m;
- Retragera zonei de implantare față de limitele posterioare ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
- Amplasarea unei zone verzi de protecție față de magistrala de transport a gazului (conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”)
- Regim de construire: maxim **(1-1-5S)+P+4E+Er – cu $H_{max.} = 25m$, $H_{max.} \text{ cornișă} = 21m$;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,20**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 20% din suprafața parcelelor;

LOT 2

SzEm - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

SzTVe - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SzCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- Retragera zonei de implantare la 5m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor;
- Retragera zonei de implantare față de limitele laterale ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m;
- Retragera zonei de implantare față de limitele posterioare ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
- Amplasarea unei zone de protecție constituită sub formă de culoar verde cu lățimea de 20,7m, în lungul canalului de desecare HCn 1300 (conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”);
- Regim de construire: maxim **(1-1-5S)+P+4E+Er – cu $H_{max.} = 25m$, $H_{max.} \text{ cornișă} = 21m$;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,20**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 20% din suprafața parcelelor;

LOT 3**SzCR- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- CF 457145 și CF 455702 din lotul 3, vor fi în întregime asimilate în noul profil al drumului de exploatare existent De 1293 (CF 455907), al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 24m conform PUG aprobat prin HCL 457/2023. Tot din lotul 3 face parte și CF 457307 care va fi asimilat unui nou profil stradal.

LOT 4**SzCR- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- CF 457072, CF 457039 și CF 457402 din lotul 4, vor fi în întregime asimilate în noul profil al drumurilor de exploatare existente De 1238 și De 1249, prevăzut a fi mărit la 17m conform PUZ aprobat prin HCL 253/2012.

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în extravilan	264.179 mp	96,81 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	8.699 mp	3,19 %	51.585 mp	18,90 %
Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros	-	-	207.548 mp	76,06 %
Zonă dotări tehnico-edilitare	-	-	100 mp	0,04 %
Zonă spații verzi			13.645 mp	5,00 %
Spații verzi			2.100 mp	0,77 %
Spații verzi - zonă de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	-	-	4.763 mp	1,74 %
Spații verzi - zonă de siguranță a magistralelor de gaz			6.782 mp	2,49 %
TOTAL	272.878 mp	100 %	272.878 mp	100 %

3.5.2. Indicatori urbanistici

INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} cornișă	H _{max}
Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros	60%	1,2	(1-1-5S)+P+4E+Er	21m	25m
Spații verzi minim 20% din suprafața parcelor urbanizate reprezintă 41.509mp (20% din Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros). În total pe terenurile ce fac obiectul PUZ se va asigura o suprafață de minim 55.154mp (41.509mp + 13.645mp)					

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a mun. Timisoara, existentă pe strada Anton Bacalbașa intersecție cu Ovidiu Cotruș Ø 600 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Se propune extinderea rețelei existente de alimentare cu apa, pana in dreptul amplasamentului cu conducte ce se vor realiza din PE-HD, De.315 mm, L= 1600 m si se vor echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Pe strazile propuse din zona studiata se propun rețele de alimentare cu apa realizate din PE-HD, De.160 mm, in lungime totata de L=1.975 m, echipate cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa cu camin de apometru. Debitele necesare sunt:

$$\begin{aligned}
 Q_{S\ ZI\ MED} &= 257,97\ mc/zi = 8,96\ l/s \\
 S\ ZI\ MAX &= 335,36\ mc/zi = 11,64\ l/s \\
 Q_{S\ ORAR\ MAX} &= 52,40\ mc/h = 14,56\ l/s
 \end{aligned}$$

Canalizare menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al mun. Timisoara, în conducta de canalizare D=800 mm, existentă pe strada Ioan Slavici intersectie cu Ovidiu Cotruș.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale halelor propuse.

Se propune preluarea apelor uzate de pe parcelele din puz printr-un sistem garvitational care decarcă într-o stație de pompare ape uzate menajere.

Descarcarea la rețeaua de canalizare a mun.Timisoara se va realiza printr-o conducta de refulare ape uzate realizată din tuburi PE-HD, De.125-140 mm, L=1270 m, care se vor echipa cu camine de vane și curatire.

Pe strazile propuse din zona studiata se propun rețele de canalizare menajera din PVC, D=250 mm, in lungime totata de L=2.480, echipate cu camine de vizitare la maxim 60 m in aliniament, la intersectii si la schimbare de directie.

La fiecare parcelă se propune un racord la canalizare menajera cu camin de racord. Apele colectate in rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90, procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat.

Debitele de apa uzata menajera evacuate sunt:

$$\begin{aligned}
 Q_{UZ\ ZI\ MED} &= 257,97\ mc/zi = 8,96\ l/s \\
 UZ\ ZI\ MAX &= 335,36\ mc/zi = 11,64\ l/s \\
 Q_{UZ\ ORAR\ MAX} &= 52,40\ mc/h = 14,56\ l/s
 \end{aligned}$$

Canalizare pluviala

Apele de ploaie de pe cladiri, din zonele de circulatie, drumuri, trotuare si parcuri, vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, D=315÷500 mm, L=2.420 m, trecute prin 3 separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in 3 bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde.

Apele pluviale pre-epurate din bazinele de retentie va fi transportata prin pompare la canalele de desecare aflat in zona studiata **HCN 1197/1 și HCN1300**, in care se va descarca controlat prin conducte de refulare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Conductele de refulare sunt realizate din PE-HD, De.140 mm, L total = 400 m.

Malul canalelor se va proteja în dreptul celor două guri de descarcare prin pereu de beton pe maluri si radier.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 490,10 + 3.456,04 = 3.946,14\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi

$$V_{anual} = 355.153\ mc/an$$

Volumul bazine de retentie:

$$V = 1350\ mc$$

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere, 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 ce fac obiectul planului urbanistic propus au stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren 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 vor colecta conform proiectelor de specialitate.

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 împăștierea 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 cu specii autohtone.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Soluția propusă ține cont de prevederile normativelor și legislației în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenurilor, respectiv obligativitatea asigurării minimului de 5% spații verzi publice din suprafața terenurilor care fac obiectul PUZ și a unui spațiu verde plantat de minim 20% din suprafața parcelelor rezultate.

Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

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

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 rețelilor edilitare majore

Prin planul propus se realizează accesuri la căile de comunicații rutiere în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă, integrând și soluția de trafic rutier propusă de noul PUG Timișoara. Pentru deservirea obiectivului este necesară atât amenajarea drumului agricol De1293, cât și amenajarea noilor drumuri prevăzute în PUG, care străbat loturile 1 și 2 pe direcția NE-SV. Această conexiune la strada Ovidiu Cotruș prezintă un interes sporit pentru dezvoltarea zonelor industriale din arealul studiat.

3.7.11. 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:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări ulterioare.

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

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 pentru angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros. 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.

Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 272.878 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă de 20% din suprafața parcelelor.

- 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:*

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 transfrontalieră 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 nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

- 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

În vederea constituirii străzilor în lungul DE1293, De 1238 și DE 1249, respectiv a străzilor nou propuse, se va ceda teren către domeniul public, conform tabelului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	255.611 mp	93,67%	207.645 mp	76,10%
Terenuri domeniu public de interes local	16.986 mp	6,23%	16.986 mp	6,23%
CF 457145 - teren cedat de proprietar în favoarea Primăriei Timișoara	281 mp	0,10%	281 mp	0,10%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	47.966 mp	17,57%
Teren cedat pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	34.321 mp	12,57 %
Teren cedat pentru spații verzi	-	-	13.645 mp	5,00%
TOTAL	272.878 mp	100%	272.878 mp	100%

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al înșoririi și al conformării circulațiilor.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea veniturilor la bugetul local.

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse va avea un impact favorabil, atât asupra zonei reglementate prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului Timișoara.

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- modernizarea tramei stradale;
- asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat;
- constituirea zonelor de spații verzi amenajate în procent de 5,00% din suprafața urbanizată, echivalent a 13.645 mp;
- posibilitatea extinderii rețelelor edilitare în zona studiată;

6. CATEGORIILE 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 alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

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.

- Nu e cazul.

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:

Cea mai apropiată zonă de locuințe este la distanța de **675m**.

Lot 1:

- **Nord-vest** – Nr. cad. A1299/1/2 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 400,4m (zona industrială/depozitare)
- **Nord-est** – CF 455907 (De 1293) – drum de exploatare – cea mai apropiată construcție se află la 436,2m (hală producție)
- **Sud-est** – Nr. Cad A 1299/1/11 (teren arabil, liber de construcții) - cea mai apropiată construcție se află la 288.8m (hală cu corp administrativ)
- **Sud-vest** – CF 457402 (teren arabil, liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 12.9m (anexă depozitare unelte)

Lot 2:

- **Nord-vest** –Nr. cad. A1316/9/3 (teren liber de construcții, pe care a fost aprobat „PUZ-construire hale industriale”) – cea mai apropiată construcție se află la 557,6m (hală producție)
- **Nord-est** – HCn 1300 - canal de desecare – cea mai apropiată construcție se află la 544,1m (hală depozitare)
- **Sud-est** – CF 449622 (teren extravilan pentru drum, liber de construcții), CF 449623 (teren arabil liber de construcții) , CF 449621(zonă verde de protecție canal desecare) – cea mai apropiată construcție se află la 84,6m (hală cu corp administrativ)

- **Sud-vest** – CF 455907 (De 1293) – drum de exploatare – cea mai apropiată construcție se află la 333.8m (anexă depozitare unelte)

Lot 3:

- **Nord-vest** – Cf. 457145 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 977,7m (hală producție)
- **Nord-est** – CF 455703, CF 457146 (teren arabil liber de construcții) CF 449622 (teren extravilan pentru drum), terenurile aparținătoare Lot 2 anterior menționat și încă un calup de terenuri cu destinația agricolă– cea mai apropiată construcție se află la 983,4m (hala depozitare, administrare și servicii)
- **Sud-est** – CF 407920, CF 409590 – cea mai apropiată construcție se află la 89.7m (hală depozitare)
- **Sud-vest** – CF 427663, CF 433847, terenurile aparținătoare Lot 1 anterior menționat și încă două calupuri de terenuri cu destinație agricolă – cea mai apropiată construcție se află la 51,5m (hală cu corp administrativ)

Lot 4:

- **Nord-vest** – De1294 (drum de exploatare) – cea mai apropiată construcție se află la 336,6m (hală producție)
- **Nord-est** - terenurile aparținătoare Lot 1 anterior menționat, CF 427663 și încă două calupuri de terenuri cu destinație agricolă - cea mai apropiată construcție se află la 739m (hală producție)
- **Sud-est** - De 1205/3 (drum de exploatare) - cea mai apropiată construcție se află la 81,2m (hala INTERCOLOR)
- **Sud-vest** - De 1205/9 și terenuri cu destinație agricolă - cea mai apropiată construcție se află la 8,5m (anexă depozitare unelte)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent zona nu este echipată din punct de vedere edilitar.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

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, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, 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 - **P.U.Z.** - "**Dezvoltare zonă pentru spații depozitare, comerț, servicii și producție**", **extravilan Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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 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

Razvan-
Gabriel
Negrisanu

Digitally signed by
Razvan-Gabriel
Negrisanu
Reason: specialist RUR
DZOE

Date: 2026.09.29
11:40:08 +03'00'

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu