



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: **NICOARA MARIUS** si **NICOARA ECATERINA DELIA**, SC AUTO-  
**MOBIL SERVICE SRL**, **BRICIU MIRON** si sotia **BRICIU NICOLETA MARIA**,  
**OLARIU CRISTIAN-DAN** si sotia **OLARIU SIMONA-ELENA**, **BADISTRU**  
**MIHAELA**, **GREAT PROTECTION SRL**, **SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL**,  
**SC HELVAS CONS SRL**, **MAGDI TIBERIU**

Titlu proiect: **PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE**

## **ELABORARE PUZ**

### **PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE**

str.Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573,

Timișoara, Timiș



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARA MARIUS si NICOARA ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si sotia BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si sotia OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE**

Nr. proiect : **70/2019**

Faza : **Etapa 1 Aviz de oportunitate PUZ**

Beneficiar : **NICOARA MARIUS si NICOARA ECATERINA DELIA, SC  
AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si sotia BRICIU  
NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN si sotia OLARIU  
SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL,  
SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL,  
MAGDI TIBERIU**

Amplasament : **str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF  
438632, CF 438633, CF 438573, Timișoara, Timiș**

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L**  
Sef proiect: **arh. MIRON ȘUTEU**

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
**arh. CARMEN FALNIȚĂ**

Data elaborării : **NOIEMBRIE 2019**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARA MARIUS si NICOARA ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNIȚĂ



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARA MARIUS si NICOARA ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si sotia BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si sotia OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt	pag. nr. 2
Lista de responsabilități	pag. nr. 3
Borderou general	pag. nr. 4
<b>Memoriu tehnic</b>	pag. nr. 6

#### 1. **Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

#### 2. **Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți și limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico-edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

#### 3. **Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

#### 4. **Concluzii**

**Anexe :** Extras CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Certificat de urbanism nr. 2850 din 12.08.2019



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARA MARIUS si NICOARA ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si sotia BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si sotia OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE

## **B. PIESE DESENATE**

### **ARHITECTURĂ**

1.	Plan de încadrare	A 01
2.	Studiu de cvartal	A 02
3.	Plan de situație existent	A 03
4.	Reglementări urbanistice – etapa 1	A 04
5.	Reglementări urbanistice – etapa finala	A 05
6.	Plan mobilare urbanistică	A 06
7.	Proprietati asupra terenurilor	A 07
8.	Randari volumetrice	A 08



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

## AVIZ OPORTUNITATE ȘI ELABORARE PUZ

PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573, Timișoara, jud. Timiș

### MEMORIU TEHNIC

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect : 70/2019

Faza : AVIZ DE OPORTUNITATE

Beneficiar : NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Amplasament : Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573, Timișoara, jud. Timiș

Proiectant general : S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.

Sef proiect: arh. MIRON ȘUTEU

Proiectant de specialitate: S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.  
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Denumire proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

##### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui studiu pentru terenul situat în Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633 și CF 438573, Timișoara, jud. Timiș, în vederea divizării parcelei având nr. CF 438573 în 6 loturi, redactării unei propuneri de reglementare urbanistică pentru lotul 1 și alipirea celorlaltor cinci loturi la terenurile având nr. CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632 respectiv CF 438633.

În acest context 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 construcției;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- Realizarea lucrurilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare);
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Zona se află la marginea orașului Timișoara, aceasta nefiind inclusă în intravilanul orașului Timișoara stabilit prin PUG-ul aprobat. Recent, terenul a devenit intravilan.

În proximitatea sitului se află terenuri arabile. La o distanță de aproximativ 300m se află cea mai apropiată zonă de locuit, cartierul Ronaț.

### 2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat se situează în intravilan, în partea nord-vestică a municipiului Timișoara, dincolo de marginea vestică a cartierului Ronaț.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit în partea Nord-Vestică de drumul asfaltat DN59A (Str. Lt Ovidiu Balea), în partea Estică de cartierul Ronaț, în partea Vestică de un drum propus prin PUZ aprobat prin HCL 79/2012 iar în partea Sudică de canalul HCN863.

### 2.3 Vecinătăți și limite

Situl studiat are o formă rectangulară și prezintă ca limite definite următoarele:

Nord: drum asfaltat Str. Lt. Ovidiu Balea (DN59A), situat la o distanță de 5.70 m fata de limita de proprietate.

Est: teren privat, funcț. industrială, situat la o distanță de 0.00m fata de limita de proprietate.

Sud: HCN 863 canal existent, situat la o distanță cuprinsa între 60 cm și 1.53m fata de limita de proprietate.

Vest: drum propus prin PUZ aprobat prin HCL 79/2012, situat la o distanță de 0.00m fata de limita de proprietate.

### 2.4 Situația juridică a terenului

Arealul studiat în PUZ este alcătuit din 6 parcele, după cum urmează:

- **CF434095**, teren intravilan



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

**Regim juridic:** Drept de proprietate, NICOARA MARIUS și NICOARA ECATERINA DELIA.  
Drept de proprietate, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL.

- **CF438630**, teren intravilan

**Regim juridic:** Drept de proprietate, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA-MARIA.  
Drept de proprietate, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA.

- **CF438631**, teren intravilan

**Regim juridic:** Drept de proprietate, BADISTRU MIHAELA. Drept de proprietate, GREAT  
PROTECTION SRL.

- **CF438632**, teren intravilan

**Regim juridic:** Drept de proprietate, SC CHERY TIM-TRANS SRL.

- **CF438633**, teren intravilan

**Regim juridic:** Drept de proprietate, SC HELVAS CONS SRL.

- **CF438573**, teren extravilan

**Regim juridic:** Drept de proprietate, MAGDI TIBERIU.

## 2.5 Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este plat, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă numai de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Zona se află la marginea orașului Timișoara, aceasta nefiind inclusă în intravilanul orașului Timișoara stabilit prin PUG-ul aprobat. În proximitatea sitului se află terenuri arabile. La o distanță de aproximativ 300m se află cea mai apropiată zonă de locuit, cartierul Ronaț.

Terenul studiat este plat, cu denivelări minore, liber de construcții și ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

## 2.6 Circulația

Accesul pe teren se face direct de pe drum asfaltat pe Str. Lt. Ovidiu Balea (DN59A), atât pietonal, cât și auto.

## 2.7 Ocuparea terenurilor

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

Parcela este amplasată dincolo de zona rezidențială, la o distanță de 300m de cea mai apropiată zonă rezidențială (cartierul Ronaț), într-o zonă alcătuită preponderent din terenuri arabile.

Pe latura estică a terenului se găsește un sit cu funcțiune de tip industrial, iar la aproximativ 600m de terenul studiat, spre vest (către Săcălaz) se găsește o hală industrială.

În cvartalurile învecinate întâlnim cu preponderență locuire.





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

## 2.8 Echiparea tehnico- edilitară

- Alimentarea cu apa

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

- Canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

- Electrice

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

- Telefonie

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

## 2.9 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

## 2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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 urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

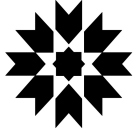
La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului.

### - Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1** se va face astfel:

- retragere față de limita posterioară (sudică) minim 10.00 m;
- retragere față de limita Vestică minim 0.60m;
- retragere față de limita Estică minim 0.00 m



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita Sudică 0.00 m;
- retragere fata de limita posterioara a parcelei LOT 1 min 0.60m
- retragere față de limita Vestică minim 0.00m;
- retragere fata de limita Estica minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita Sudică 0.00 m;
- retragere față de limita Vestică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Estica-limita de proprietate LOT 2 min 0.00 m
- retragere fata de limita Estica – limita parcela vecina minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4, LOT 5** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Nordica si Sudica minim 0.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 6**, se va face astfel:

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Nordica min 0.00 m
- retragere fata de limita Sudica min 12.00 m, respectand limita impusa constructiilor principale, conform PUZ aprobat, zona reglementata ca spatiu verde.

-

### 3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Timișoara, terenul este situat în afara intravilanului.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există ansambluri vegetale protejate.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

### 3.4 Modernizarea circulației

#### Circulație auto, velo

Strada Lt. Ovidiu Balea este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto.

Se va configura un acces de pe stradă pe parcelă.

Circulația velo nu este configurată concret în zonă.

#### Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se estimează realizarea unui număr 13 locuri de parcare. Parcările au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.



LEVANT PROJECT

### Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată pe Strada Lt. Ovidiu Balea.

### 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este aceea de birouri și depozitare. Arealul studiat de pe Strada Lt. Ovidiu Balea nr. 147 face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietari pe NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU.

Suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ este de 17787 mp și se compune din:

- **CF434095**, teren intravilan  
**Suprafața:** 2000 mp
- **CF438630**, teren intravilan  
**Suprafața:** 4617 mp
- **CF438631**, teren intravilan  
**Suprafața:** 1900 mp
- **CF438632**, teren intravilan  
**Suprafața:** 1453 mp
- **CF438633**, teren intravilan  
**Suprafața:** 2317 mp
- **CF438573**, teren extravilan  
**Suprafața:** 5500 mp

#### Etapa 1

În Etapa 1 a PUZ, se propune dezlipirea parcelei cu CF438573 în 6 loturi.

Suprafața totală a terenului cu CF438573, nr. cadastral A869/5/2 este de 5500.00 mp. Se propune dezlipirea lui în 6 loturi, după cum urmează:

Nr.CF	Descriere imobil	Suprafața (mp)
LOT 1	teren extravilan	1948.00
LOT 2	teren extravilan	341.00
LOT 3	teren extravilan	528.00
LOT 4	teren extravilan	775.00
LOT 5	teren extravilan	593.00
LOT 6	teren extravilan	1315.00
		<b>TOTAL 5500.00</b>

#### Etapa finală

În Etapa finală a PUZ, vor fi reglementate toate loturile.

Lotul 1 va avea aceeași suprafață ca și în etapa 1, iar celelalte 5 loturi vor fi alipite parcelelor având nr. CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632 respectiv CF 438633, astfel:

- LOT 2** – se va alipi terenului cu nr **CF 434095**
- LOT 3** – se va alipi terenului cu nr **CF 438630**
- LOT 4** – se va alipi terenului cu nr **CF 438631**
- LOT 5** – se va alipi terenului cu nr **CF 438632**

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

**LOT 6** – se va alipi terenului cu nr **CF 438633**

**Loturile** va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcției – birouri, spații depozitare;
- zonă amenajată cuprinzând și circulații pietonale, auto și parcaje;
- zonă verde amenajată.
- 

#### **INDICI URBANISTICI PARCELE REGLEMENTATE**

<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Max. 55 %
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 1.7
<b>ZONA SPATII VERZI</b>	Min 20%
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	Max. P+2E $H_{\max \text{ cornișă}} = 10 \text{ m}$ $H_{\max \text{ coamă}} = 10 \text{ m}$

<b>TEREN ÎN STUDIU</b>	<b>1948.0</b>	<b>100%</b>
<b>Zonă implantare construcție birouri și depozitare</b>	<b>max. 1071.4</b>	<b>max. 55%</b>
<b>Zonă spații verzi</b>	<b>min. 389.6</b>	<b>min. 20%</b>
<b>Zonă amenajată, circulații</b>	<b>487.0 mp</b>	<b>25%</b>

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Lt. Ovidiu Balea, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Lămâiței;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### 3.7 Protecția mediului

Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timișoara.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. În zona nu există risc de calamitate.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

După finalizarea lucrărilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile edegradate în urma lucrărilor vor fi reamenajate, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul

### 4. CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul locuirii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Întocmit,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificat  
Arh. CARMEN FALNIȚĂ



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afferent

**PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru “**PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573, Timișoara, jud. Timiș.

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z..

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 17,787.00 mp, având CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573 situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Lt. Ovidiu Balea nr. 147.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE** stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă;
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 79/2012 “Dezvoltare zona destinata activitatilor economice nepoluante”
- H.C.L. 62/2012 privind suprafața minimă a spațiilor verzi;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita zonei reglementate: CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșele **A04 Reglementări urbanistice – etapa I și A05 Reglementări urbanistice – etapa finală**. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### **3.Domeniul de aplicare**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

## **II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține patrimoniu construit și nici patrimoniu natural.

### **2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

#### **- Protecția față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **- Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z..

- **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții în cadrul parcelei să nu depășească POT=55.00 % și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească CUT = 1.7.

### **3.Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

- **Amplasarea față de drumuri publice**

Pentru zona reglementată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării limitei de interdicție de construire de 30m fata de DN 59A.

- **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei **A05 Reglementări urbanistice – etapa finală**, cu respectarea limitei de interdicție de construire de 30m fata de DN 59A

- **Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1** se va face astfel:

- retragere față de limita posterioară (sudică) minim 10.00 m;
- retragere față de limita Vestică minim 0.60m;
- retragere fata de limita Estica minim 0.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita Sudică 0.00 m;
- retragere fata de limita posterioara a parcelei LOT 1 min 0.60m
- retragere față de limita Vestică minim 0.00m;
- retragere fata de limita Estica minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita Sudică 0.00 m;
- retragere față de limita Vestică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Estica-limita de proprietate LOT 2 min 0.00 m
- retragere fata de limita Estica – limita parcela vecina minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4, LOT 5** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Nordica si Sudica minim 0.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 6**, se va face astfel:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Nordica min 0.00 m
- retragere fata de limita Sudica min 12.00 m, respectand limita impusa constructiilor principale, conform PUZ aprobat, zona reglementata ca spatiu verde.

#### - **Amplasarea față de punctele cardinale**

Situl are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

### **4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### - **Accese carosabile**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Drumul de acces va avea min 6.00 m, pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

#### - **Accese pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesese pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

### **5.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### - **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa:

- Lucrări de apă
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale.

#### - **Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

- **Alimentarea cu apă, canal**

Racordările și branșamentele la rețeaua de apă și canalizare ale investiției se vor realiza de către beneficiar și vor fi avizate de către societatea Aquatim.

- **Alimentarea cu energie termică**

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie, ce funcționează pe bază de energie electrică.

- **Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

## **6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile.

Parcelele se pot unifica sau dezmembra, ulterior aprobării PUZ-ului sau printr-un nou PUZ.

- **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este de: P+2E – Hmax la cornișă = 12m, Hmax la coamă = 12m.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

- **Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului este de max. 55.00% din suprafața totală a terenului.

**7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejurimi**

- **Parcaje**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se pot realiza atât suprateran cât și subteran.

- **Suprafața spațiilor verzi și plantate**

Suprafața spațiilor verzi se va stabili conform cu legislația în vigoare și va avea un quantum de minim 20% zone verzi pe fiecare parcelă din suprafața parcelei.

**III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**Caracteristici**

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal funcțiilor industriale.

**Reglementări**

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

**1.Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- 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.

**2.Utilizări funcționale**

- **Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea propusă pentru zonă este cea de construire hala, depozitare și servicii.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

#### - **Utilizări permise**

- spatii pentru administratia coordonatoare a zonei
- unitati de productie industriala si depozitare servicii
- centre de afaceri, institutii financiar-bancare
- spatii de cazare
- spatii verzi
- stationari auto, parking-uri
- unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante
- unitati de productie si de depozitare specilizate pe diverse profile, nepoluante
- spatii pentru administratia coordonatoare a zonei
- spatii polifunctionale
- complexe comerciale cu vanzari en-gros, en-detail
- alimentatie publica
- stationari auto
- parking-uri
- sport

#### - **Utilizări permise cu condiții**

- Realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal numeros.
- Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, in cazul necesității prezentei permanente.
- Autorizațiile de construire pentru loturile 2, 3, 4, 5, 6, se vor putea emite doar dupa unificarea loturilor 2' cu 2, 3' cu 3, 4' cu 4, 5' cu 5 si 6' cu 6

#### - **Utilizări interzise**

- desfășurarea activităților nespecificate in PUZ;
- amplasarea constructiilor pentru cresterea animalelor, a depozitelor de deșeuri;
- desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu utilizarile permise.

### **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

### **Bilanț teritorial zona studiată**

Pentru teritoriul studiat se propune funcțiunea de hala servicii si depozitare.

- POT maxim 55%
- CUT maxim 1.7
- regim maxim de înălțime P+2E,
- H.max.coamă = 12 m
- H.max.cornișă = 12 m
- spațiu verde minim 20% pe parcelă.

### **REGLEMENTĂRI**

#### **Funcțiuni permise:**

- spatii pentru administratia coordonatoare a zonei
- unitati de productie industriala si depozitare servicii
- centre de afaceri, institutii financiar-bancare
- spatii de cazare
- spatii verzi
- stationari auto, parking-uri
- unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante
- unitati de productie si de depozitare specilizate pe diverse profile, nepoluante
- spatii pentru administratia coordonatoare a zonei
- spatii polifunctionale
- complexe comerciale cu vanzari en-gros, en-detail
- alimentatie publica
- stationari auto
- parking-uri
- sport

#### **Funcțiuni permise cu conditii:**

- Realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal numeros.
- Sunt permise functiunile de locuire numai pentru personalul angajat, in cazul necesitatii prezentei permanente.
- Autorizatiile de construire pentru loturile 2, 3, 4, 5, 6, se vor putea emite doar dupa unificarea loturilor 2' cu 2, 3' cu3, 4' cu 4, 5' cu 5 si 6' cu 6

#### **Funcțiuni interzise:**

- constructii de locuinte;
- depozite de deseuri.

#### **Regim de înălțime**

Se vor autoriza construcțiile cu un regim maxim de P+2E cu înălțimea maximă la cornișă de 12 m.

#### **Regim de aliniere**

Amplasarea construcției față de aliniament se va face respectand retragerea de



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,  
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573  
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-  
MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON si soția BRICIU NICOLETA MARIA,  
OLARIU CRISTIAN-DAN si soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU  
MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL,  
SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU  
Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

30,00 m – zona de protective fata de DN 59A, respectând zona de implementare marcată pe planșa si detaliata mai sus, in prezentul Regulament.

#### **Parcarea autovehiculelor**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

#### **Indicatori de utilizare a terenului**

**POT = 55.00% ; CUT = 1.70**

#### **Concluzii - măsuri în continuare**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificat  
Arh. CARMEN FALNIȚĂ