



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 : **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 : **APRILIE 2020**



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 și NICOARA 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 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 și NICOARA 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 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
Memoriu tehnic	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 și NICOARA 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 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

PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII SI 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 : **PUZ**

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 celorlalți 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;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri



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

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

Regim juridic: Drept de proprietate, NICOARA MARIUS și NICOARA ECATERINA DELIA.



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

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.

2.8 Echiparea tehnico- edilitară

- Alimentarea cu apă



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

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

Pe str. Ovidiu Balea există rețea de distribuție apă.

- Canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

Pe str. Ovidiu Balea există rețea de canalizare menajeră.

În apropierea zonei studiate, sunt în curs de execuție rețele de distribuție apă din conducte de PEHD, rețele de canalizare menajeră și canalizare pluvială din conducte de PVC-KG, care au fost propuse prin PUZ “Construire hale depozitare” aprobat prin HCL 103/11.03.2014 și PUZ “Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante” aprobat prin HCL 79/03.08.2012.

- Gaze naturale

Pe str. Ovidiu Balea există rețea de distribuție gaze naturale.

- Electrice

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

În apropiere de zona studiată, există în prezent instalații electrice după cum urmează:

- rețea electrică de 20 kV, pozată îngropat, pe str. Ovidiu Balea;
- post electric de transformare 20/0,4 kV
- cabluri electrice subterane pentru alimentarea halelor din apropiere

- 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;



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

- 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 fata de limita Estica minim 0.00 m
- retragere fata de limita Nordica – cu respectarea limitei de interdicite de construire fata de DN59A

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

- retragere față de limita Sudică 0.00 m (posibilite aliniament pe limita de proprietate);
- retragere fata de limita posterioara a parcelei LOT 1 min 0.60m
- retragere față de limita Vestică minim 0.00m (posibilite aliniament pe limita de proprietate);
- retragere fata de limita Estica minim 12.00 m
- retragere fata de limita Nordica – cu respectarea limitei de interdicite de construire fata de DN59A

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

- retragere față de limita Sudică 0.00 m (posibilite aliniament pe limita de proprietate);
- retragere față de limita Vestică – limita parcela vecina minim 6.00m;
- retragere fata de limita Estica-limita de proprietate LOT 2 min 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate) și respectiv 12.00m fata de vecin
- retragere fata de limita Vestica – limita parcela vecina minim 6.00 m
- retragere fata de limita Nordica – cu respectarea limitei de interdicite de construire fata de DN59A

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

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică – limita parcela vecina minim 12.00m;
- retragere fata de limita Nordica și Sudica limita parcela vecina minim 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate)

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

- retragere față de limita Vestica 6.00 m;
- retragere față de limita Estică minim 12.00m;
- retragere fata de limita Nordica min 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate)



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 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.

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



LEVANT PROJECT

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
		TOTAL 5500.00

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 parțialelor 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**

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

Loturile va fi zonificat astfel:

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

INDICI URBANISTICI PARCELE REGLEMENTATE

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



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

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

- extinderea rețelei de distribuție apă din rețeaua în curs de execuție, propusă prin PUZ “Construire hale depozitare” aprobat prin HCL 103/11.03.2014 și PUZ “Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante” aprobat prin HCL 79/03.08.2012; pentru alimentarea cu apă a celor două hale se propune câte un bransament și un cămin de bransament amplasat la limita de proprietate. Extinderea rețelei de distribuție apă, cât și bransamentele de apă se vor realiza cu conducte din PEHD PN10 SDR17.

- extinderea rețelei de canalizare menajeră din rețeaua în curs de execuție, propusă prin PUZ “Construire hale depozitare” aprobat prin HCL 103/11.03.2014 și PUZ “Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante” aprobat prin HCL 79/03.08.2012; pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la cele două hale se propune câte un racord de canalizare menajeră și un cămin de racord amplasat la limita de proprietate. Extinderea rețelei de canalizare menajeră, cât și racordurile de canalizare menajeră se vor realiza cu conducte din PVC-KG.

- Preluarea apelor pluviale provenite de pe platforme se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere și a instalației de canalizare pluvială din incintă care va conduce debitele de apă pluvială în bazinul de retenție propus, V=10 mc, printr-un separator de hidrocarburi cu capacitatea 10 l/s. Apa pluvială cumulată în bazinul de retenție se va folosi pentru udarea spațiului verde din incintă. Ape pluviale provenite de pe acoperișul clădirii se vor deversa liber pe spațiul liber din incintă.

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă; pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune execuția unui racord de gaze naturale pentru fiecare hală. Racordurile de gaze naturale se vor realiza din conducte de PEHD SDR 11.

- 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 bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

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



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

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90/2008 – Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

În vederea alimentării cu energie electrică a consumatorilor zonei studiate, se propune realizarea unui racord subteran 0,4 kV de la postul de transformare existent pe terenul cu nr cad. 434095, la tabloul electric general. Postul de transformare va avea capacitatea de alimentare a consumatorilor de perspectivă din zona studiată.

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 degradate în urma lucrărilor vor fi reamenajate, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**
Nu este cazul

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
Nu este cazul



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

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:

- 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