



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



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

MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

-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**. 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 (posibilitate aliniament pe limita de proprietate)
- retragere fata de limita Nordica – cu respectarea limitei de interdicție si construire fata de DN59A

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

- retragere față de limita Sudică 0.00 m (posibilitate 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 (posibilitate aliniament pe limita de proprietate);
- retragere fata de limita Estica minim 12.00 m
- retragere fata de limita Nordica – cu respectarea limitei de interdicție si construire fata de DN59A

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

- retragere față de limita Sudică 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 față de limita Vestică minim 6.00m;
- retragere față de limita Estică-limita de proprietate LOT 2 min 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate) și respectiv 12.00m față de vecin
- retragere față de limita Vestică – limita parcela vecină minim 6.00 m
- retragere față de limita Nordică – cu respectarea limitei de interdicție și construire față de DN59A

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

- retragere față de limita Vestică 6.00 m;
- retragere față de limita Estică – limita parcela vecină minim 12.00m;
- retragere față de limita Nordică și Sudică limita parcela vecină minim 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate)

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

- retragere față de limita Vestică 6.00 m;
- retragere față de limita Estică – limita parcela vecină minim 12.00m;
- retragere față de limita Nordică minim 0.00m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate)
- retragere față de limita Sudică min 12.00 m, respectând limita impusă construcțiilor principale, conform PUZ aprobat, zona reglementată ca spațiu 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 accesele 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



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

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.

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 constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra



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

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.

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 funcțiunilor industriale și servicii.

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



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

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/birouri.

- Utilizări permise

- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- unități de producție industrială și depozitare servicii
- centre de afaceri, instituții financiar-bancare
- spații de cazare
- spații verzi
- staționari auto, parking-uri
- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- spații polifuncționale
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
- alimentație publică
- staționari 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, în cazul necesității prezentei permanente.
- Autorizațiile de construire pentru loturile 2, 3, 4, 5, 6, se vor putea emite doar după unificarea loturilor 2' cu 2, 3' cu 3, 4' cu 4, 5' cu 5 și 6' cu 6

- Utilizări interzise

- desfășurarea activităților nespecificate în PUZ;
- amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor, a depozitelor de deșeurii;
- desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu utilizările permise.



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

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

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

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 industrială 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



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

Funcțiuni 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, în cazul necesității prezentei permanente.
- Autorizațiile de construire pentru loturile 2, 3, 4, 5, 6, se vor putea emite doar după unificarea loturilor 2' cu 2, 3' cu 3, 4' cu 4, 5' cu 5 și 6' cu 6

Funcțiuni interzise:

- construcții de locuințe;
- 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 respectând retragerea de 30,00 m – zona de protecție față de DN 59A, respectând zona de implementare marcată pe planșa și detaliată mai sus, în 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