P.U.Z. - Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) și zonă de agrement (Aapp)

zona Ovidiu Balea, CF nr 432165, 439487, 423021, Timișoara

LEGENDĂ

DELIMITĂRI ȘI SIMBOLURI

- Limită zonă studiată
- Limită intravilan conform PUG aprobat prin HCL 457/2023
- Limite imobile conform ridicării topografice
- Limite imobile ce fac obiectul PUZ conform ridicării topografice
- Limită de proprietate a terenurilor ce fac obiectul P.U.Z.
- Documentații de urbanism în lucru
- Documentații de urbanism aprobate
- Limite parcele propuse
- 45 — Dimensiuni parcele propuse
- 6 — Retragerile față de limitele de proprietate ale parcelelor propuse
- 6,0 / 14,0 — Profil de drum existent/propus
- Podeț propus

ZONIFICARE EXISTENT

- Teren arabil
- Zonă servicii
- Zonă clădiri industriale/depozitare
- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- Zonă cale ferată
- Drumuri de exploatare
- Canale de desecare

ZONIFICARE PROPUS

- Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial
- SzEc - Subzonă de activități economice de tip comercial
- SzApp - Subzonă de agrement
- Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- Zona de implantare a clădirilor
- CR - Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente propuse prin doc. de urbanism în lucru

REȚELE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

- LEA 20kV — Traseu LEA 20kV suprateran existent, cu interdicție de construire până la deviere/îngropare, 12m din ax
- LEA 20kV — Traseu LEA 20kV propus pentru îngropare cu interdicție de construire până la îngropare
- Zona de siguranță CFR - interdicție de construire
- Zona de protecție CFR/DN59A

BILANȚ TERITORIAL

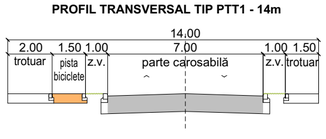
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	36.700 mp	96,81 %	-	-
Teren curți construcții în extravilan	32.100 mp	96,81 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	7.090 mp	10,30 %
Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei)	-	-	34.912 mp	50,74 %
Zonă de agrement (Aapp) și activități economice cu caracter comercial (Ec)	-	-	23.272 mp	33,83 %
Zonă spații verzi - zonă de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic TVe	-	-	3.526 mp	5,13 %
TOTAL	**68.800 mp**	**100 %**	**68.800 mp**	**100 %**

INDICI URBANISTICI propuși:

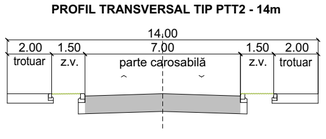
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	$H_{max\ cornișă}$	H_{max}	Spații verzi
Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei)	60%	1,2	(1-2S)+P+4E+Er	21m	25m	25%
Zonă de agrement și activități economice cu caracter comercial - 23.272mp	34,03%	1,09	-	-	-	40,8%
Subzonă de agrement (Aapp) - 12.101mp	10%	0,25	(S)+P+1E+Er	8m	12m	60%
Subzonă activități economice cu caracter comercial (Ec) - 11.181mp	60%	2	(S)+P+4E+Er	21m	25m	20%

Spații verzi **minim 40,8%** din suprafața parcelei urbanizate pentru SzApp+SzEc (9.497mp) și **minim 25%** din suprafața parcelei urbanizate pentru SzEi (8.728mp). În total pe terenurile ce fac obiectul PUZ se va asigura o suprafață de **minim 21.751mp spații verzi** (9.497mp+8.728mp+3.526mp)

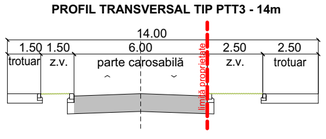
PROFIL TRANSVERSAL TIP PTT1 - 14m



PROFIL TRANSVERSAL TIP PTT2 - 14m



PROFIL TRANSVERSAL TIP PTT3 - 14m



Inventar de coordonate
Sistem Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]
1	480503.773	202360.052
2	480552.070	202402.566
3	480574.063	202422.756
4	480566.731	202453.824
5	480519.373	202673.708
6	480494.378	202788.909
7	480477.013	202884.245
8	480462.492	202864.359
9	480444.695	202833.377
10	480414.032	202776.975
11	480473.171	202333.115
12	480438.872	202729.401
13	480496.076	202809.506
14	480765.548	202764.042
15	480779.825	202822.869
16	480484.266	202872.734

N

rd sign

RUR Răzvan Gabriel M. NEGRIȘANU arhitect-urbanist D20E

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5070 Răzvan Gabriel NEGRIȘANU Arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 9799 Paula Roxana CANDROI Arhitect cu drept de semnătură

	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiza Nr. / Data
Specialist R.U.R.	arh. Răzvan Negrișanu			
Verificator/expert				

rd sign studio de arhitectura
S.C. RD Sign S.R.L.
Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14
Reg. Com. J35/4590/1992 C.U.I. 3981516
Tel. 40/0722624862
E-mail: studio@rdsign.ro

Beneficiar: **SC MIDTOWN RETAIL SRL, DILAN DEVELOPMENT SRL**
Amplasament: zona Ovidiu Balea, CF nr 432165, 439487, 423021, Timișoara
Proiect nr.: **277/SAC/26**

	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	arh. Răzvan Negrișanu		
Proiectat	arh. Răzvan Negrișanu		Data:
	arh. Paula Candroi		**SEPTEMBRIE 2026**
Desenat	arh. Paula Candroi		

Denumire: **P.U.Z. - Zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) și zonă de agrement (Aapp)**
Faza: **P.U.Z.**
Titlu planșă: **Reglementari urbanistice propuse**
Planșa nr.: U04
420x580