

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Zona supusa reglementarii
- Limita cadastrale existente
- Limita cadastrale propuse
- Drumuri propuse conf. proiecte in desfasurare
- Poduri / podete
- Acces existent / propus

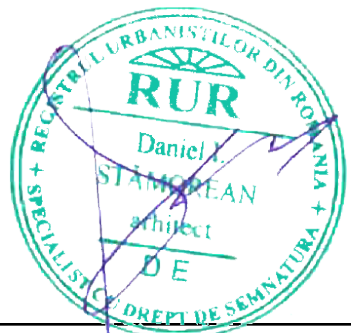
	<i>Terenuri arabile</i>
	<i>Urbanizare: Zona activitati economice-industrie, depozitare, logistica</i>
	<i>Urbanizare: Zona activitati economice</i>
	<i>Locuințe individuale</i>
	<i>Ape (canale de desecare)</i>
	<i>Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente</i>
	<i>Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, edilitare prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate</i>
	<i>Zona spatii verzi propuse prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate</i>
	<i>Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom</i>
	<i>Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse prin documentatii de urbanism aprobate</i>
	<i>Zona de implantare</i>

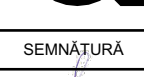
	Zona de activitati economice de tip comercial-en detail desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
	Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, edilitare
	Zona spatii verzi propuse
	Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propane

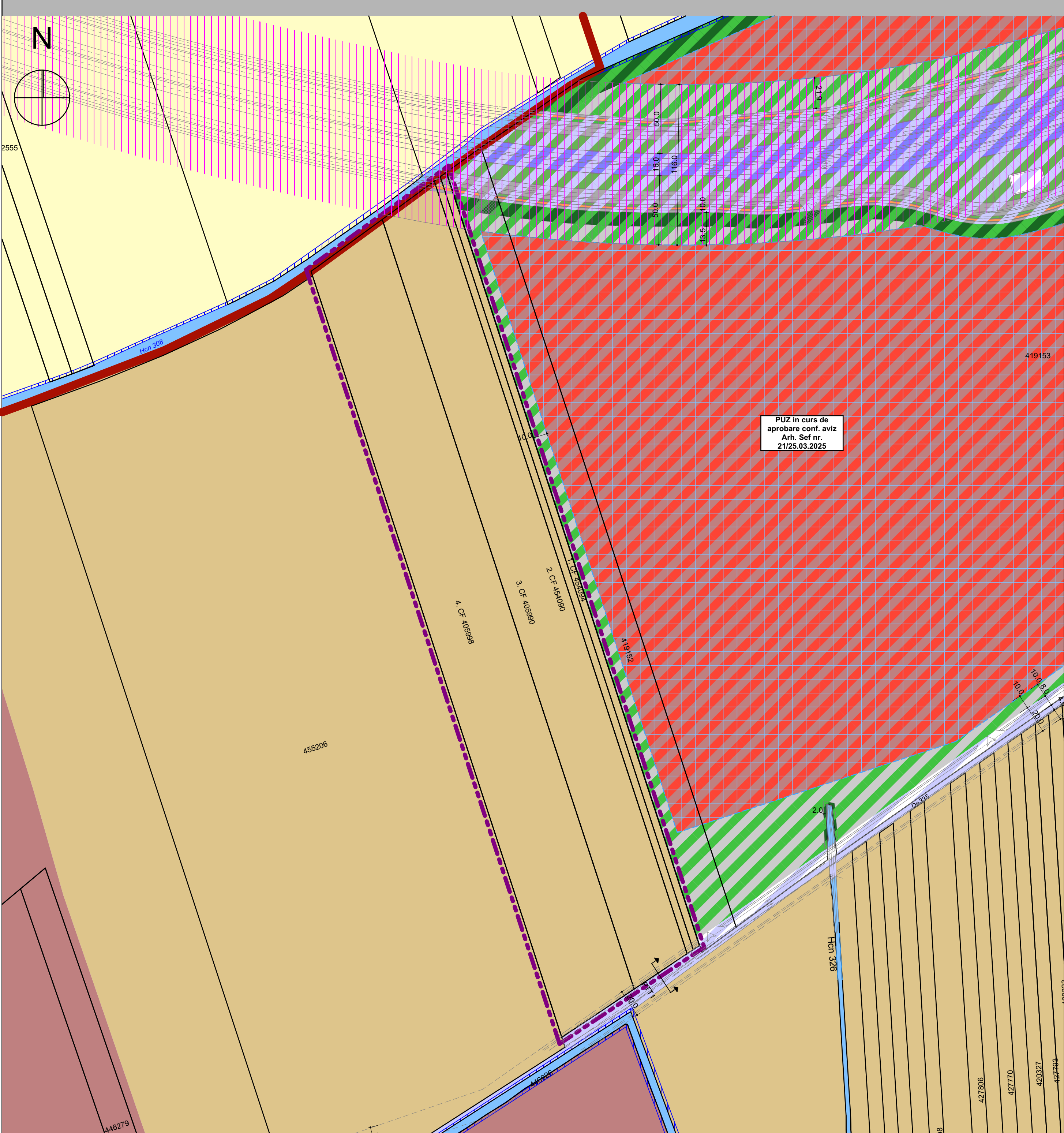
- Zona de protecție circulație rutieră (centura Timisoara)
- Zona de protecție LEA 400kV
- Zona de protecție canal ANIF - 2m

 Zona spatii verzi propuse

 Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse



VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURĂ	CERINȚĂ	REFERAT DE VERIFICARE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. DATA	
Q Architects Workshop SRL Banul Măracine - 13A 300398 - Timișoara - România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro					
				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa	PROIECT NR.: 469 / 2024
				BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE	FAZA: A.O.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURĂ	DATA:		
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		05/2025	AMPLASAMENT: Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094	PLANȘA NR.: U.02
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA:	TITLUL PLANȘEI: STUDIU DE CVARTAL	REVIZIA NR.: R00
DESENAT	Arh. Foltean Roxana		1:5000		



LEGENDĂ:

LIMITE ȘI SIMBOLURI

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Zona supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limite cadastrale propuse
- Drumuri propuse conf. proiecte in desfasurare
- Poduri / podete
- Acces existent / propus

ZONIFICARE EXISTENT

- Terenuri arabile
- Urbanizare: Zona activitati economice-industrie, depozitare, logistica
- Urbanizare: Zona activitati economice
- Locuințe individuale
- Ape (canale de desecare)
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, edilitare prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona spatii verzi propuse prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de implantare

ZONE DE PROTECTIE

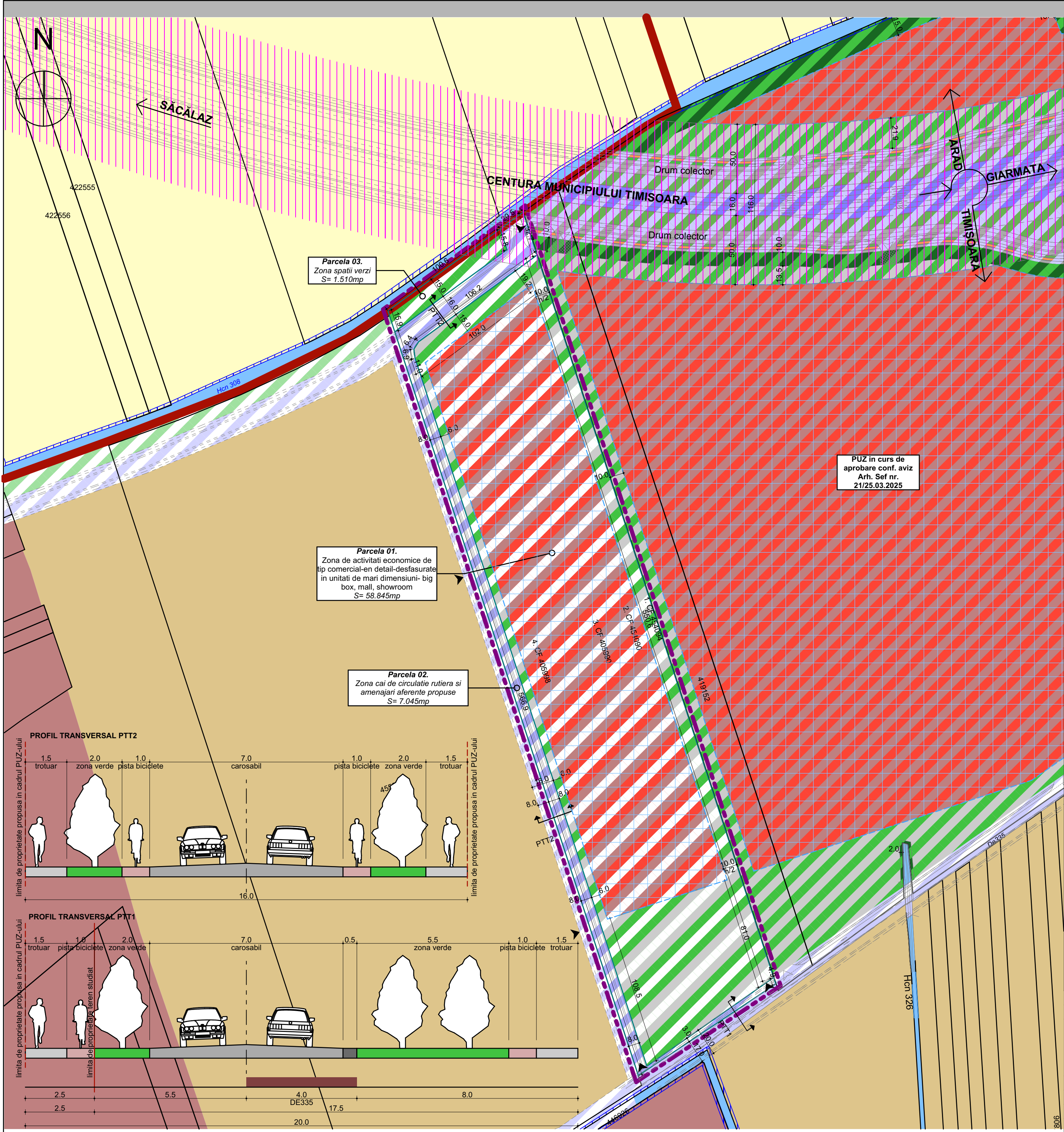
- Zona de protectie circulatie rutiera (centura Timisoara)
- Zona de protectie LEA 400kV
- Zona de protectie canal ANIF - 2m

TABEL PARCELE STUDIATE CONFORM PUZ

Nr.	Nr. CF.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Intravilan
01	405998	35.400	arabil	DA
02	405990	26.000	arabil	DA
03	454090	3.000	arabil	DA
04	454094	3.000	arabil	DA
Suprafata totala		67.400		



VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT DE VERIFICARE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. DATA	
Q Architects Workshop SRL Banul Mărăcine · 13A 300398 · Timișoara · România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa	PROIECT NR: 469 / 2024
BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE				FAZA: A.O.	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	DATA: 05/2025	AMPLASAMENT: Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094	PLANȘA NR.: U.03
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel				
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA: 1:2000, 1:5000	TITLUL PLANȘEI: PLAN SITUATIE EXISTENTA	REVIZIA NR.: R00
DESENAT	Arh. Foltean Roxana				



LEGENDĂ:

LIMITE ȘI SIMBOLURI

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Zona supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limite cadastrale propuse
- Drumuri propuse conf. proiecte in desfasurare
- Poduri / podete
- Acces existent / propus

ZONIFICARE PROPUȘA

- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, edilitare
- Zona spatii verzi propuse
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse

ZONIFICARE EXISTENT

- Terenuri arabile
- Urbanizare: Zona activitati economice-industrie, depozitare, logistica
- Urbanizare: Zona activitati economice
- Locuințe individuale
- Ape (canale de desecare)
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, edilitare prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona spatii verzi propuse prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de implantare

ZONE DE PROTECTIE

- Zona de protectie circulatie rutierara (centura Timisoara)
- Zona de protectie LEA 400kV
- Zona de protectie canal ANIF - 2m

DEZVOLTARE DE PERSPECTIVA

- Zona spatii verzi propuse
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse

BILANȚ TERITORIAL				
Funcțiune	Existent		Propus	
Teren arabil intravilan	67.400mp	100%	0.00mp	-
Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	0.00mp	-	58.845mp	87.31%
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse	0.00mp	-	7.045mp	10.45%
Zona spații verzi	0.00mp	-	1.510mp	2.24%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI				
Indici urbanistici	Existent (conf. RLU PUG)		Propus	
P.O.T.	maxim 40%	min. 23.538mp	maxim 40%	min. 23.538mp
C.U.T.	maxim 1	max. 58.845mp	maxim 1	max. 58.845mp
Spații verzi amenajate	minim 20%	min. 11.769mp	minim 20%	min. 11.769mp

Suprafata totala		58.845mp	
------------------	--	----------	--

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ		
Funcțiune	Indici urbanistici	Valoare maximă
Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	H max cornișă	21 m
	H max	25 m
	Regim maxim de înălțime	(1-2S)+P+4+R

BILANȚ PROPRIETĂȚI		
01	Proprietate actuala	67.400mp 100.00%
02	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	8.555mp 12.69%
03	Teren ramas dupa cedare - in vederea construirii	58.845mp 87.31%

VERIFICATOR

NUME

SEMNĂTURĂ

CERINȚĂ

REFERAT DE VERIFICARE | EXPERTIZĂ TEHNICĂ | NR. | DATA

Q Architects Workshop SRL
Banu Mărăciue - 13A
300398 - Timișoara - România
0724.213.114
office@qarchitects.ro
www.qarchitects.ro

QA

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa

BENEFICIAR:

OLARIU VICTOR-GEORGE

PROIECT NR:
469 / 2024

FAZA:
A.O.

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	DATA:	AMPLASAMENT:	PLANȘA NR.:
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		05/2025	Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094	U.04
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA:	TITLUL PLANȘEI:	REVIZIA NR.:
DESENAT	Arh. Foltean Roxana		1:2000, 1:100,	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘE	R00

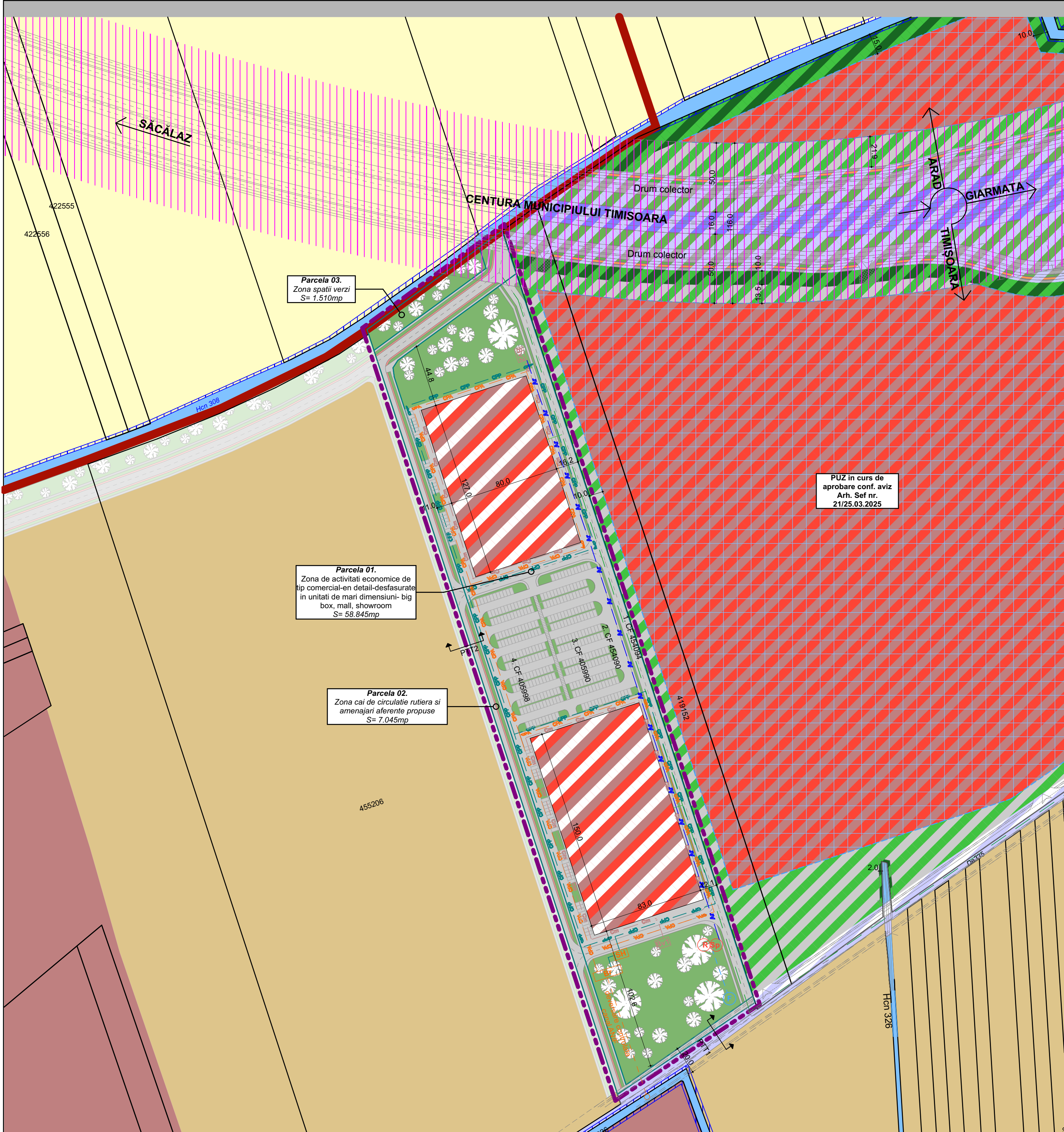
RUR

Daniel STAMOREAN

Arhitect

DE

SECRETAR DE SEMNATURA



LEGENDĂ:

LIMITE ȘI SIMBOLURI

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Zona supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limite cadastrale propuse
- Drumuri propuse conf. proiecte in desfasurare
- Poduri / podete
- Acces existent / propus

ZONIFICARE EXISTENT

- Terenuri arabile
- Urbanizare: Zona activitati economice-industrie, depozitare, logistica
- Urbanizare: Zona activitati economice
- Locuințe individuale
- Ape (canale de desecare)
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, editare prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona spatii verzi propuse prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de implantare

ZONE DE PROTECTIE

- Zona de protectie circulatie rutierara (centura Timisoara)
- Zona de protectie canal ANIF - 2m

ZONIFICARE PROPUZA

- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse
- Zona spatii verzi propuse

DEZVOLTARE DE PERSPECTIVA

- Zona spatii verzi propuse
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse

REȚELE SANITARE

- Ar** Retea de alimentare cu apa propusa in PUZ
- Cm** Retea de canalizare menajera propusa in PUZ
- CPP** Retea de canalizare pluviala (platforme/parcari) propusa in PUZ
- CPA** Retea de canalizare pluviala (acoperis) propusa in PUZ
- Bv1,2** Bazine vidanjabile propuse in PUZ
- F** Foraje de apa propuse in PUZ
- R** Rezervor + SP incendiu propuse in PUZ
- SH** Separatoare de namol si hidrocarburi propuse in PUZ
- Br** Bazine de retentie propuse in PUZ
- Extindere retea alimentare cu energie electrica

VERIFICATOR

NUME

SEMNĂTURĂ

CERINȚĂ

REFERAT DE VERIFICARE | EXPERTIZĂ TEHNICĂ | NR. | DATA

Q Architects Workshop SRL
Banul Mărăcine · 13A
300398 · Timișoara · România
0724.213.114
office@qarchitects.ro
www.qarchitects.ro

QA

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa

BENEFICIAR:

OLARIU VICTOR-GEORGE

PROIECT NR:

469 / 2024

FAZA:

A.O.

SPECIFICAȚIE

NUME

SEMNĂTURĂ

DATA:

AMPLASAMENT:

Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094

PLANȘA NR.:

U.05

ȘEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

Arh. Urb. Stămorean Daniel

Arh. Urb. Stămorean Daniel

Arh. Foltean Roxana

SCARA:

**1:2000,
1:5000**

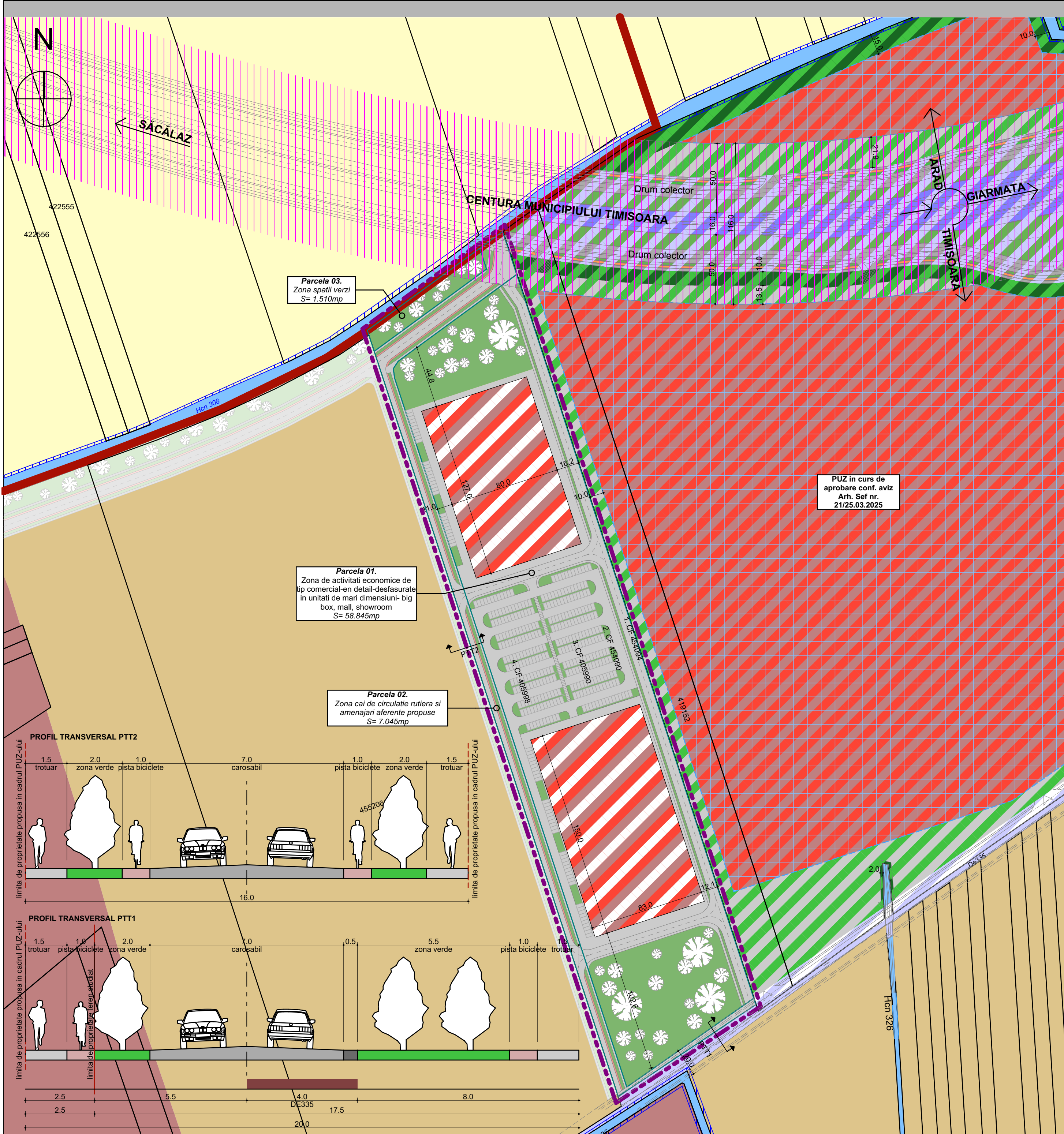
TITLUL PLANȘEI:

REGLEMENTARI EDILITARE

REVIZIA NR.:

R00

Stampa profesională: **RUR** (Registrul Urbanistilor din Romania), Daniel STĂMOREAN, arhitect, DE, cu drept de semnatura + viza.



LEGENDĂ:

LIMITE ȘI SIMBOLURI

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Zona supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limite cadastrale propuse
- Drumuri propuse conf. proiecte in desfasurare
- Poduri / podete
- Acces existent / propus

ZONIFICARE EXISTENT

- Terenuri arabile
- Urbanizare: Zona activitati economice-industrie, depozitare, logistica
- Urbanizare: Zona activitati economice
- Locuințe individuale
- Ape (canale de desecare)
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Spatii plantate / Circulatii, platforme betonate, editilare prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona spatii verzi propuse prin documentatii de urbanism in lucru/aprobate
- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de implantare

ZONE DE PROTECTIE

- Zona de protectie circulatie rutierara (centura Timisoara)
- Zona de protectie canal ANIF - 2m

ZONIFICARE PROPUSA

- Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse
- Zona spatii verzi propuse

DEZVOLTARE DE PERSPECTIVA

- Zona spatii verzi propuse
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse

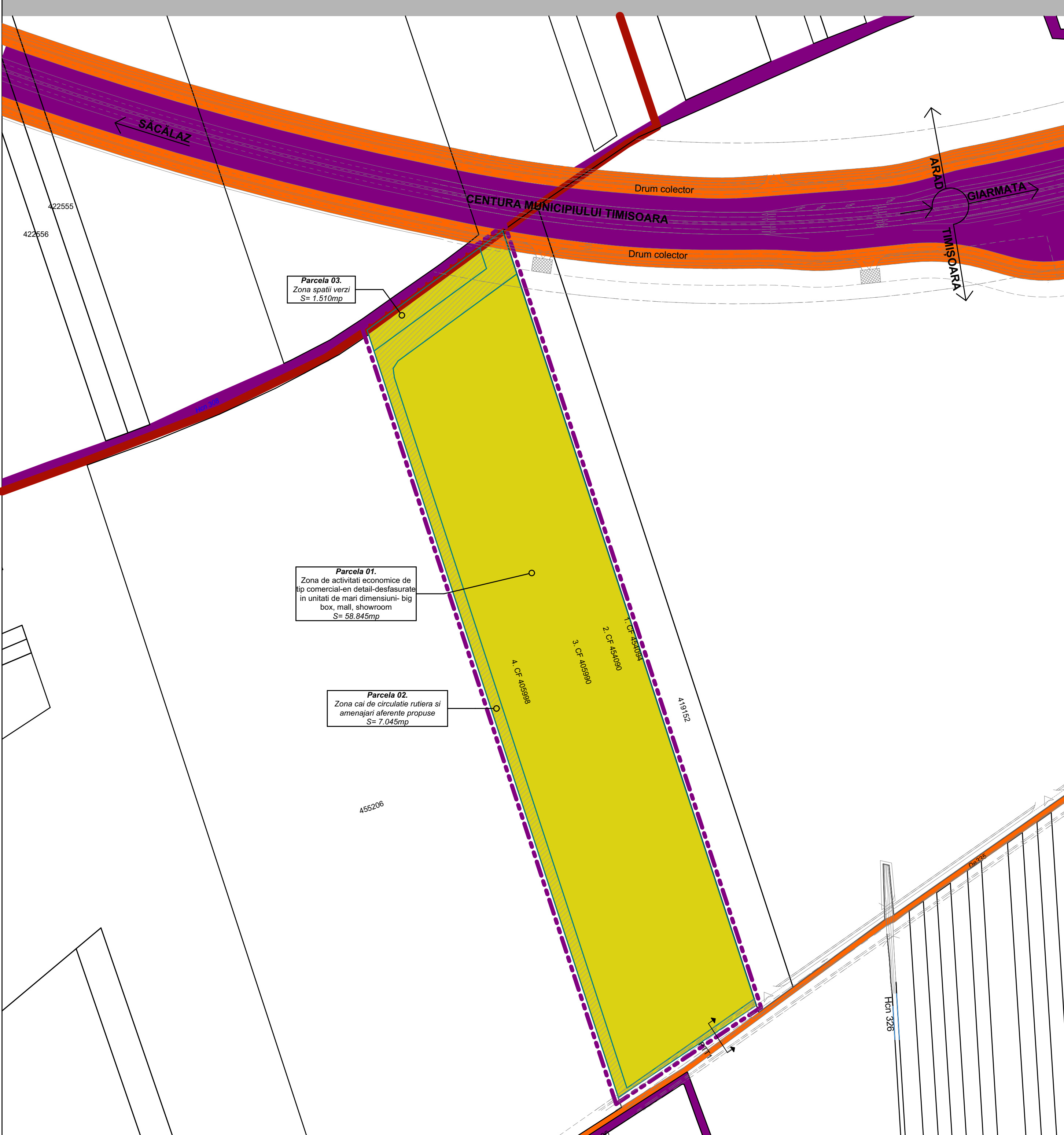
BILANȚ TERITORIAL				
Funcțiune	Existent		Propus	
Teren arabil intravilan	67.400mp	100%	0.00mp	-
Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	0.00mp	-	58.845mp	87.31%
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse	0.00mp	-	7.045mp	10.45%
Zona spații verzi	0.00mp	-	1.510mp	2.24%

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL				
	Existent		Propus	
Suprafata teren arabil	58.845mp	100%	58.845mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	-	22.610mp	38.42%
Zona de circulatie rutiera	0.00mp	-	20.268mp	34.44%
Spații verzi amenajate	0.00mp	-	15.967mp	27.14%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI				
Indici urbanistici	Existent (conf. RLU PUG)		Propus	
P.O.T.	maxim 40%	min. 23.538mp	maxim 40%	min. 23.538mp
C.U.T.	maxim 1	max. 58.845mp	maxim 1	max. 58.845mp
Spații verzi amenajate	minim 20%	min. 11.769mp	minim 20%	min. 11.769mp
Suprafata totala	58.845mp			



VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT DE VERIFICARE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. DATA
Q Architects Workshop SRL Banul Măracine - 13A 300398 - Timișoara - România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comerț, servicii de tip industrial și depozitare conexa
BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE				PROIECT NR: 469 / 2024
SPECIFICAȚIE				AMPLASAMENT: Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094
ȘEF PROIECT				PLAȘA NR.: U.06
PROIECTAT				REVIZIA NR.: R00
DESENAT				TITLUL PLAȘEI: PLAN MOBILARE



LEGENDĂ:

LIMITE ȘI SIMBOLURI

Limita UAT

Limita intravilan

ZONIFICARE PROPUȘA

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Terenuri proprietate publica de interes local

Terenuri proprietate publica de interes judetean

Terenuri proprietate publica de interes national

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

BILANȚ TERITORIAL				
Funcțiune	Existent		Propus	
Teren arabil intravilan	67.400mp	100%	0.00mp	-
Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	0.00mp	-	58.845mp	87.31%
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse	0.00mp	-	7.045mp	10.45%
Zona spații verzi	0.00mp	-	1.510mp	2.24%

BILANȚ PROPRIETĂȚI			
01	Proprietate actuala	67.400mp	100.00%
02	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	8.555mp	12.69%
03	Teren ramas dupa cedare - in vederea construirii	58.845mp	87.31%



VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT DE VERIFICARE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. DATA	
Q Architects Workshop SRL Banul Mărăcine · 13A 300398 · Timișoara · România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro			QA	TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa	PROIECT NR: 469 / 2024
				BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE	FAZA: A.O.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	DATA:	AMPLASAMENT:	PLANȘA NR.:
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		05/2025	Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094	U.07
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA:	TITLUL PLANȘEI:	REVIZIA NR.:
DESENAT	Arh. Foltean Roxana		1:2000, 1:5000	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	R00