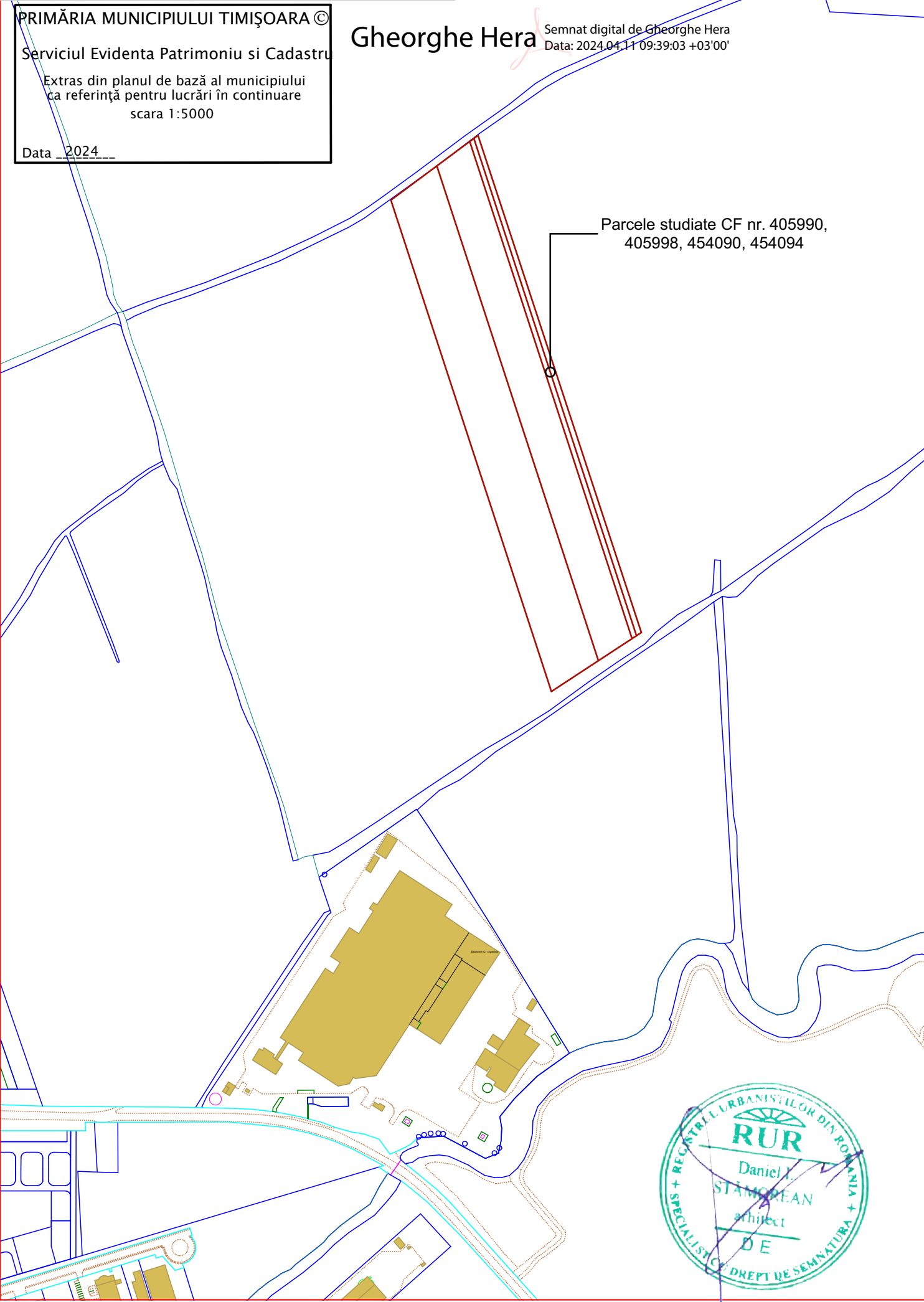
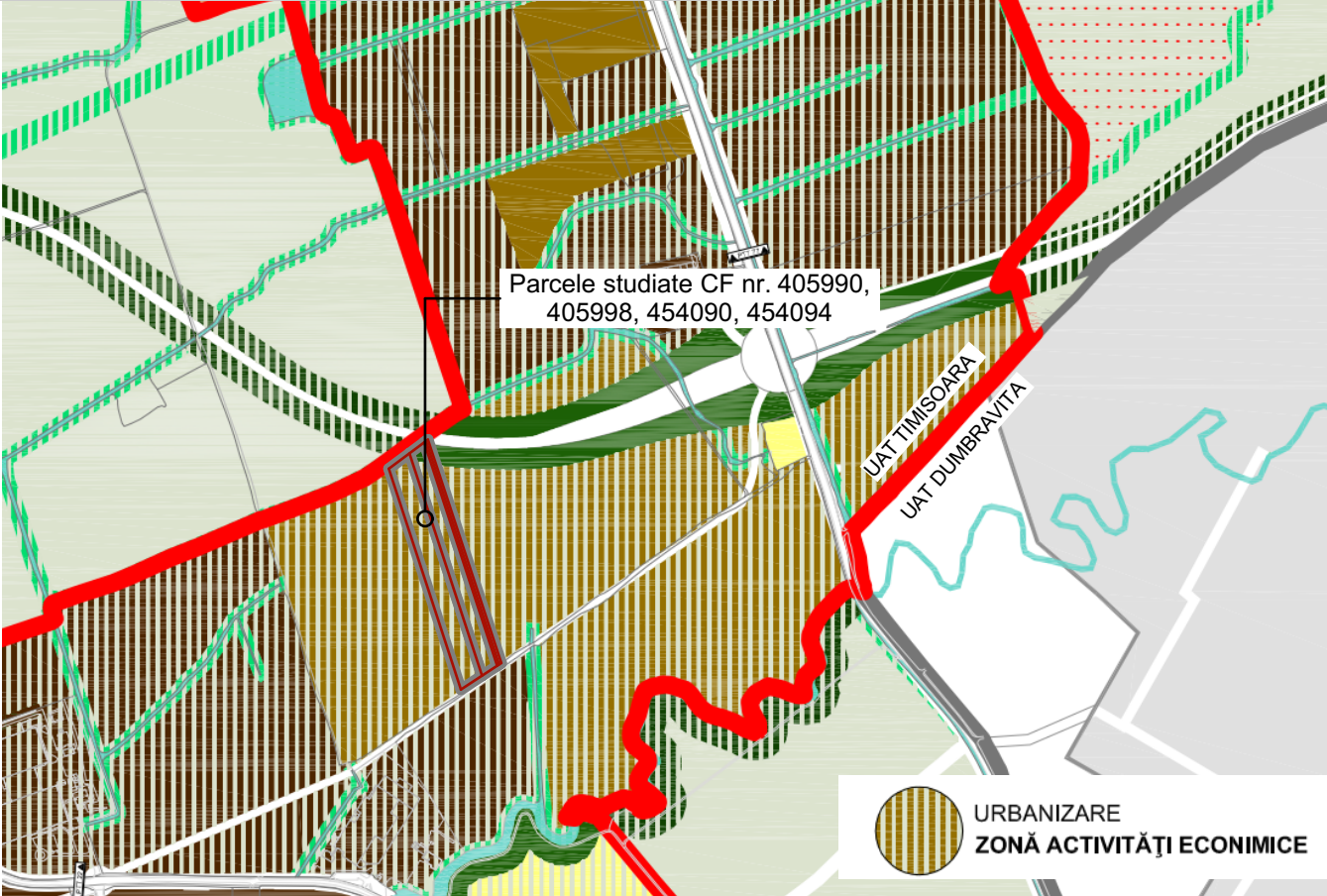


EXTRAS DIN PLAN BANCA DE DATE URBANE



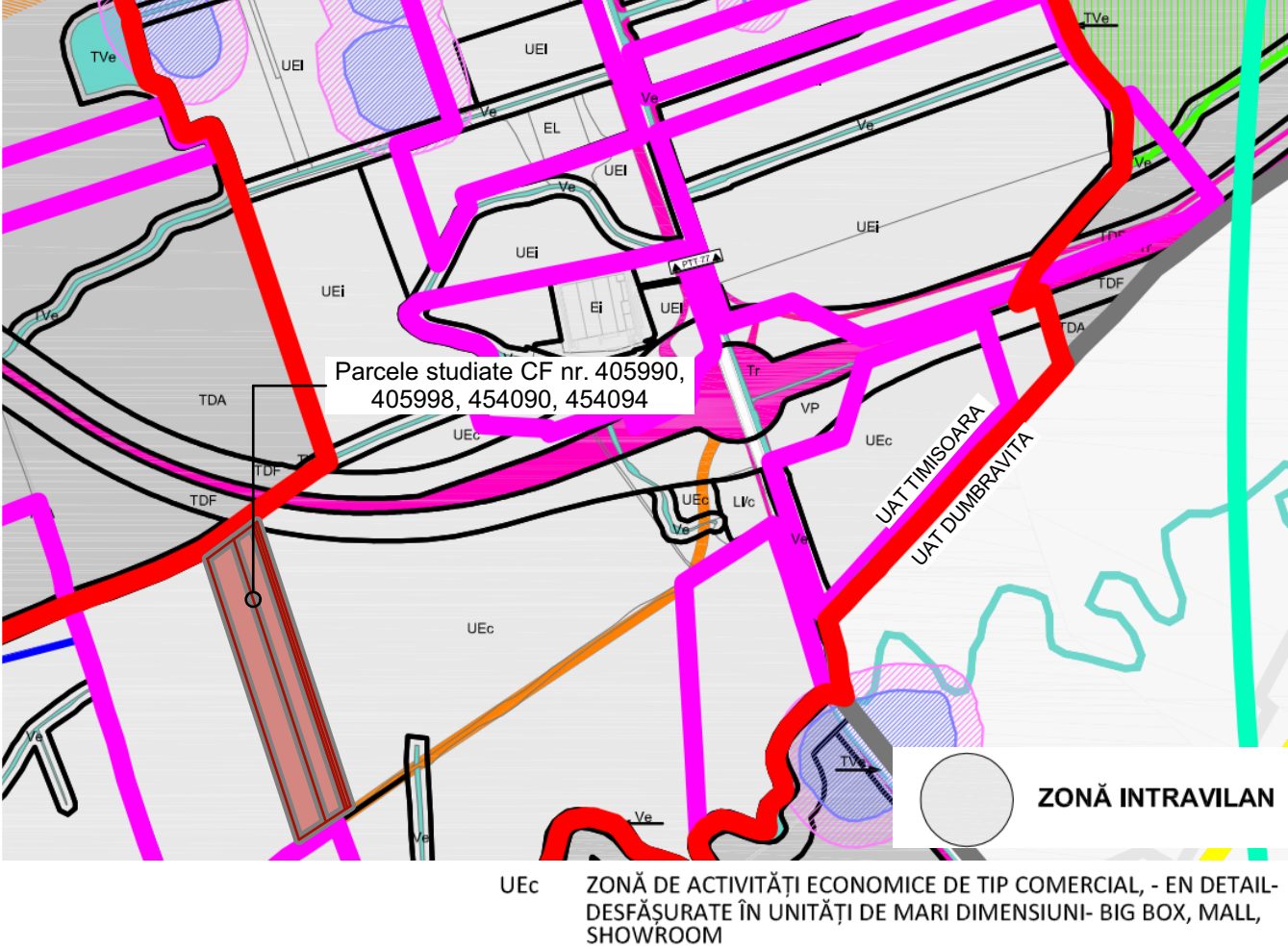
EXTRAS DIN P.U.G. CONF. HCL 457/2023 - Zonificare



EXTRAS DIN GOOGLE MAPS



EXTRAS DIN P.U.G. CONF. HCL 457/2023 - UTR final



EXTRAS DIN IMOBILE ANCP



VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT DE VERIFICARE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. DATA	
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		05/2025	TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comerț, servicii de tip industrial si depozitare conexa	PROIECT NR: 469 / 2024
				BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE	FAZA: A.O.
DESENAT	Arh. Foltean Roxana		SCARA: 1:2000	AMPLASAMENT: Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr.405990, 405998, 454090, 454094	PLANȘA NR.: U.01
				TITLUL PLANȘEI: INCADRARE IN LOCALITATE	REVIZIA NR.: R00

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

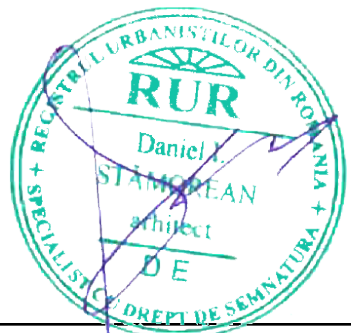
 Zona de protecție circulație rutieră (centura Timisoara)

 Zona de protecție LEA 400kV

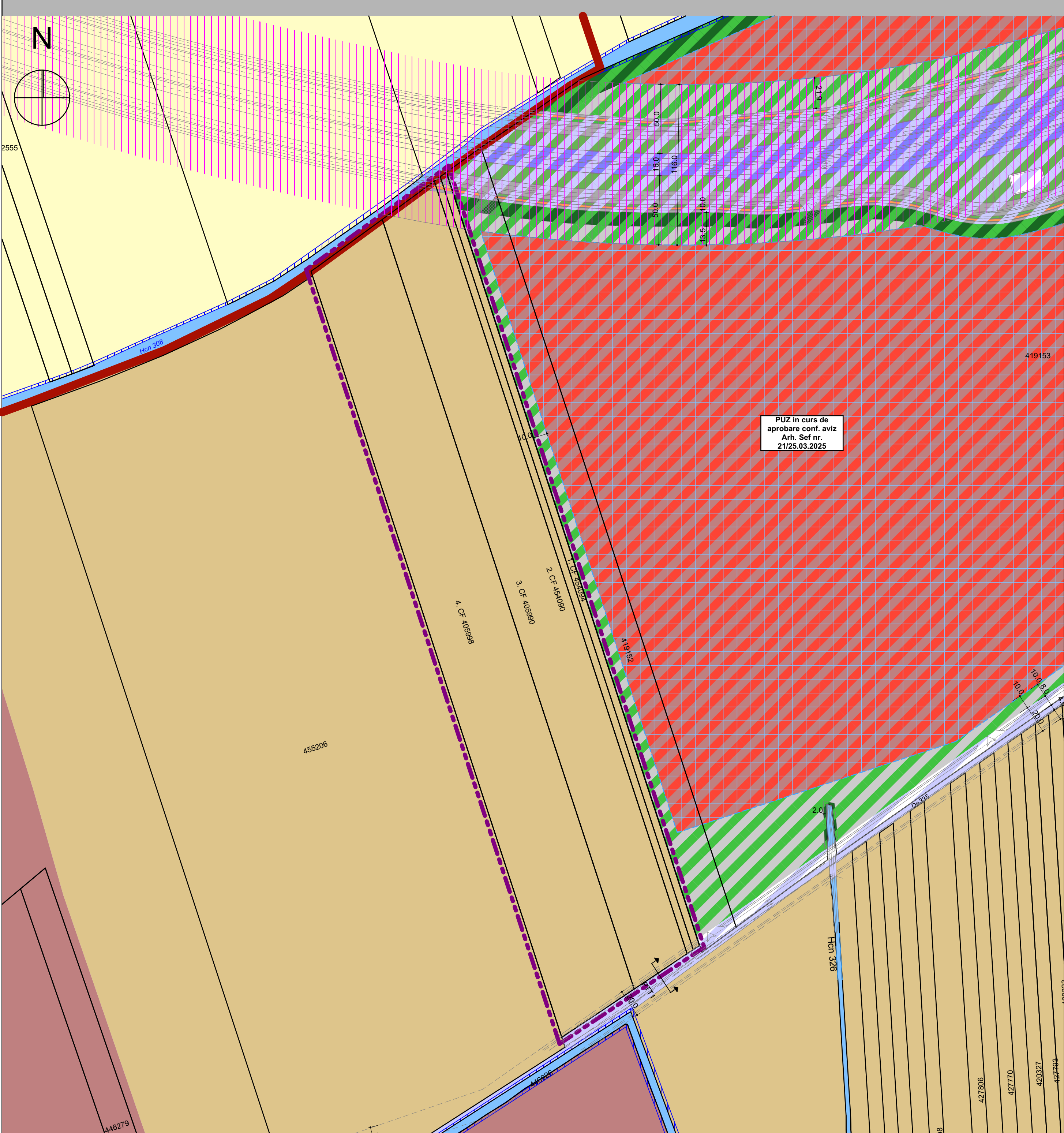
 Zona de protecție canal ANIF - 2m

 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 Mărcine - 13A 300398 - Timișoara - România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro					PROIECT NR.: 469 / 2024
					TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comerț, servicii de tip industrial și depozitare conexa
BENEFICIAR:					FAZA:
OLARIU VICTOR-GEORGE					A.O.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURĂ	DATA:	AMPLASAMENT:	PLAȘA NR.:
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		05/2025	Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr.405990, 405998, 454090, 454094	U.02
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA:	TITLUL PLAȘEI:	REVIZIA NR.:
DESENAT	Arh. Foltan Roxana		1:5000	STUDIU DE CVARTAL	R00



PLAN SITUATIE EXISTENTA

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

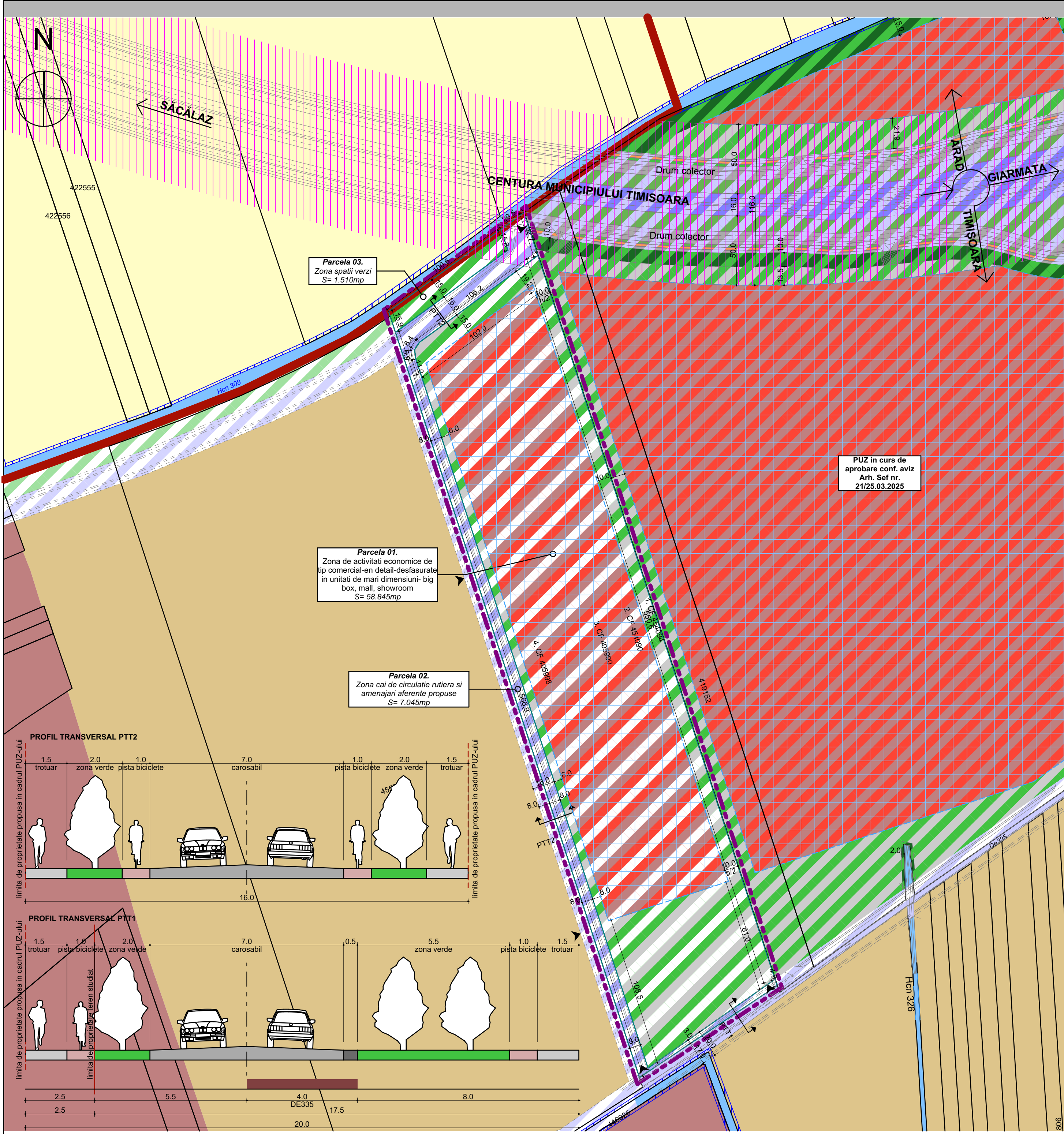
- Zona de protectie circulatie rutierara (centura Timisoara)
- Zona de protectie LEA 400kV
- Zona de protectie canal ANIF - 2m

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 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, edilitate 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

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

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

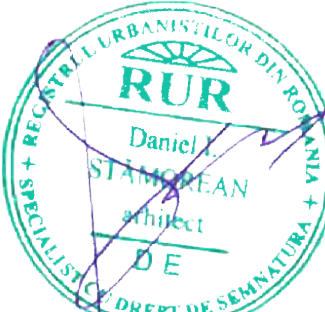
Suprafata totala 58.845mp

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

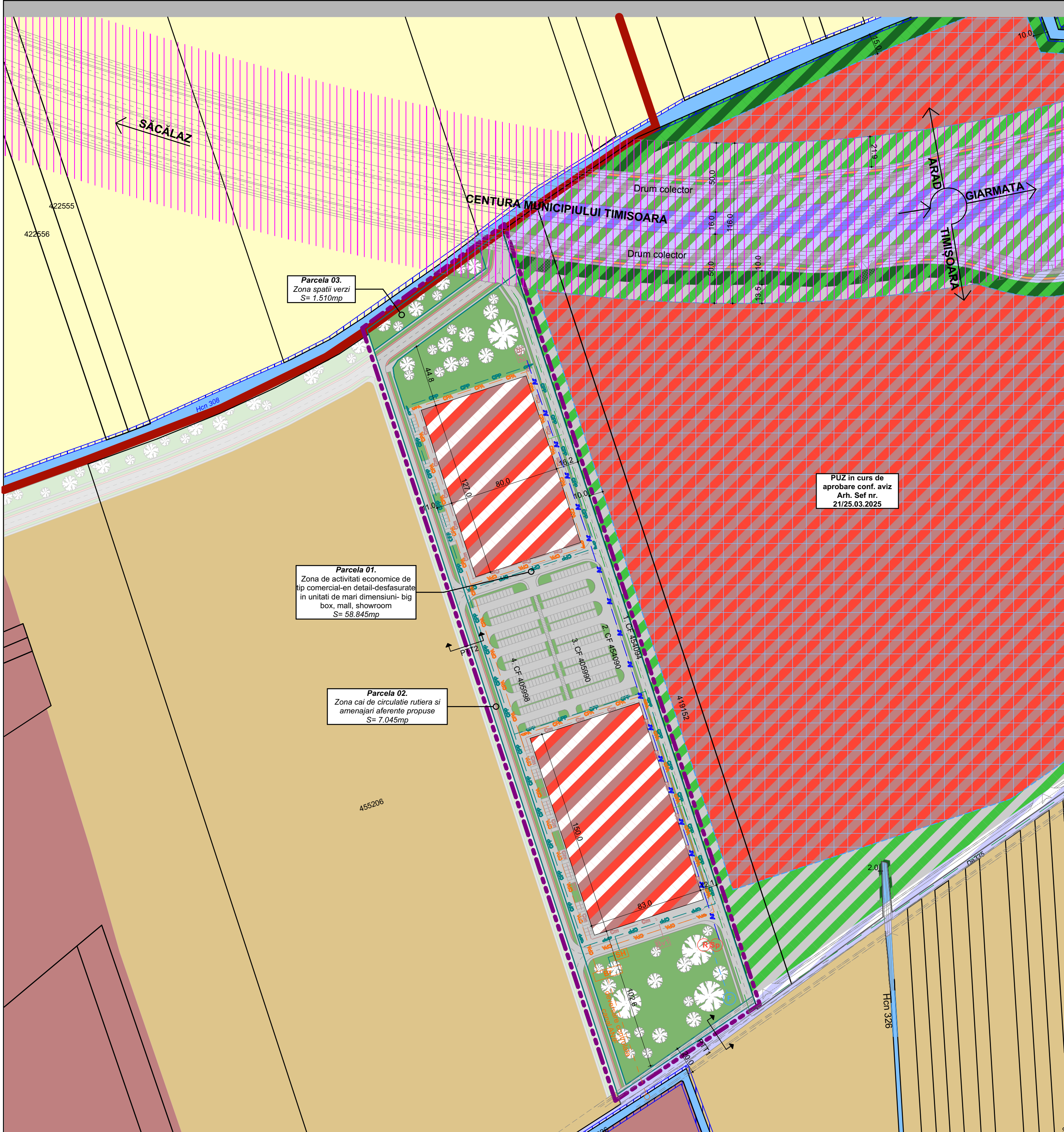
Funcțiune	Indici urbanistici	Valoare maximă
Zona de activitati economice de tip comercial-en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	H max cornișă	21 m
	H max	25 m
	Regim maxim de înălțime	(1-2S)+P+4+R

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	PROIECT NR:
	Q Architects Workshop SRL Banu Mărăciue - 13A 300398 - Timișoara - România 0724.213.114 office@qarchitects.ro www.qarchitects.ro				469 / 2024
				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comerț, servicii de tip industrial și depozitare conexa	FAZA: A.O.
				BENEFICIAR: OLARIU VICTOR-GEORGE	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	DATA:	AMPLASAMENT: Intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF.nr. 405990, 405998, 454090, 454094	PLANȘA NR.: U.04
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stămbolean Daniel		05/2025		
PROIECTAT	Arh. Urb. Stămbolean Daniel				
DESENAT	Arh. Foltean Roxana				
			SCARA: 1:2000, 1:100,	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘE	REVIZIA NR.: R00



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 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

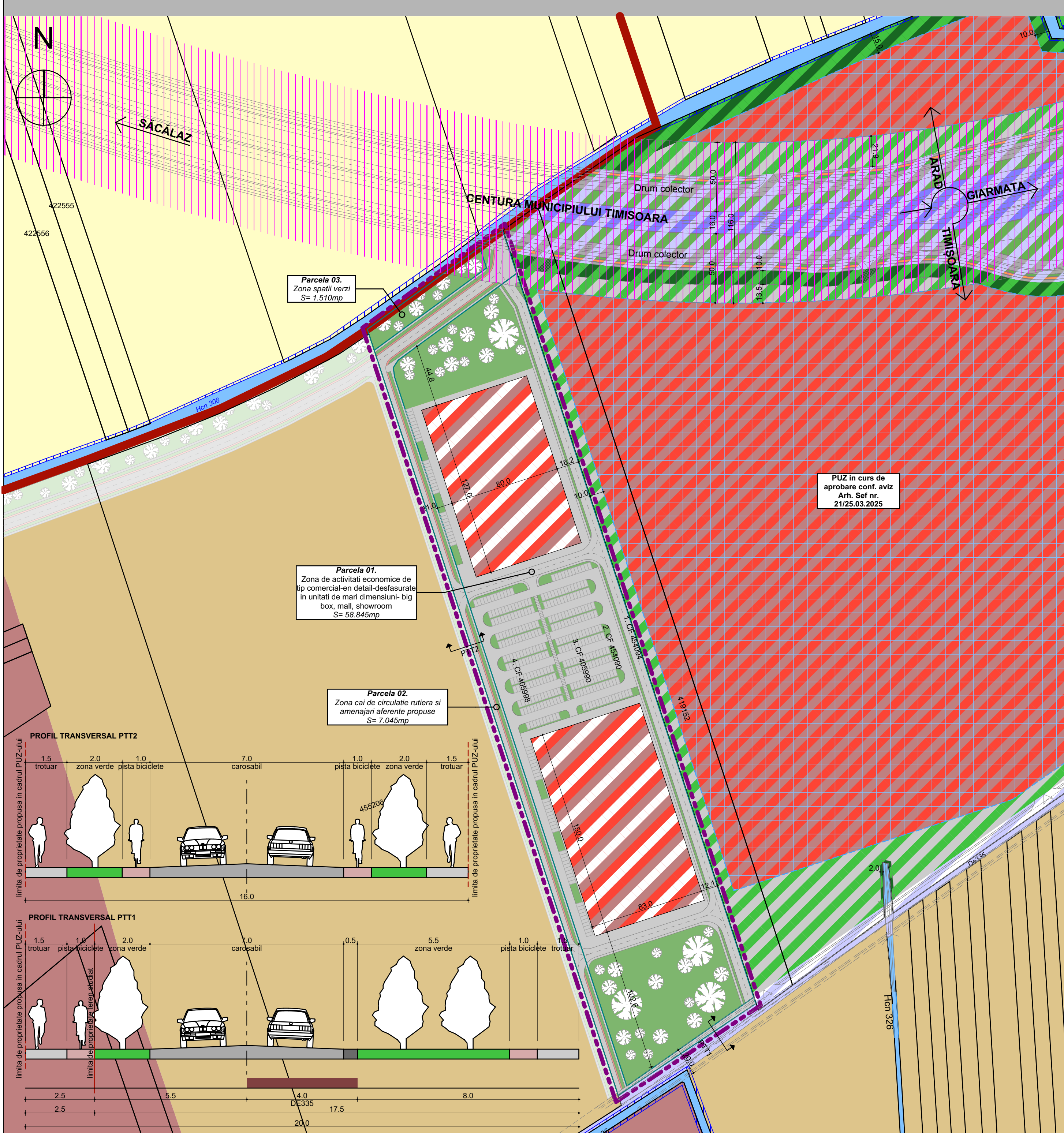
- Zona spatii verzi propuse
- Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente propuse

REȚELE SANITARE

- Retea de alimentare cu apa propusa in PUZ
- Retea de canalizare menajera propusa in PUZ
- Retea de canalizare pluviala (platforme/parcari) propusa in PUZ
- Retea de canalizare pluviala (acoperis) propusa in PUZ
- Bazine vidanjabile propuse in PUZ
- Foraje de apa propuse in PUZ
- Rezervor + SP incendiu propuse in PUZ
- Separatoare de namol si hidrocarburi propuse in PUZ
- 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				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comerț, servicii de tip industrial și 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.05
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel			TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI EDILITARE	REVIZIA NR.: R00
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA: 1:2000, 1:5000		
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 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%

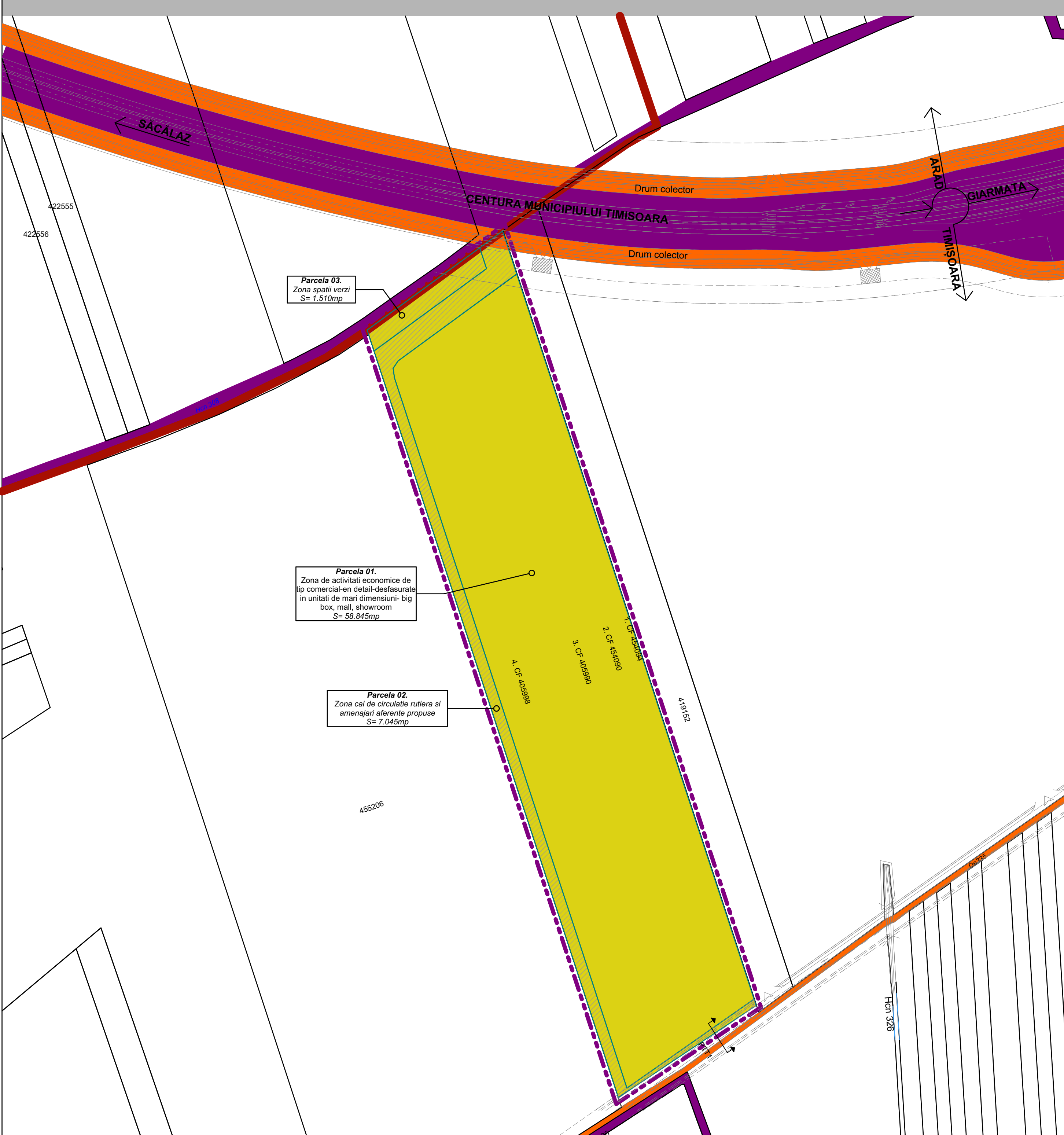
INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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	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 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				TITLUL PLAȘEI: PLAN MOBILARE
DESENAT				REVIZIA NR.: R00



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				TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - Zona de comert, servicii de tip industrial si depozitare conexa	PROIECT NR: 469 / 2024
QA				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.07
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Stamorean Daniel			TITLUL PLANȘEI: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	REVIZIA NR.: R00
PROIECTAT	Arh. Urb. Stamorean Daniel		SCARA: 1:2000, 1:5000		
DESENAT	Arh. Foltean Roxana				