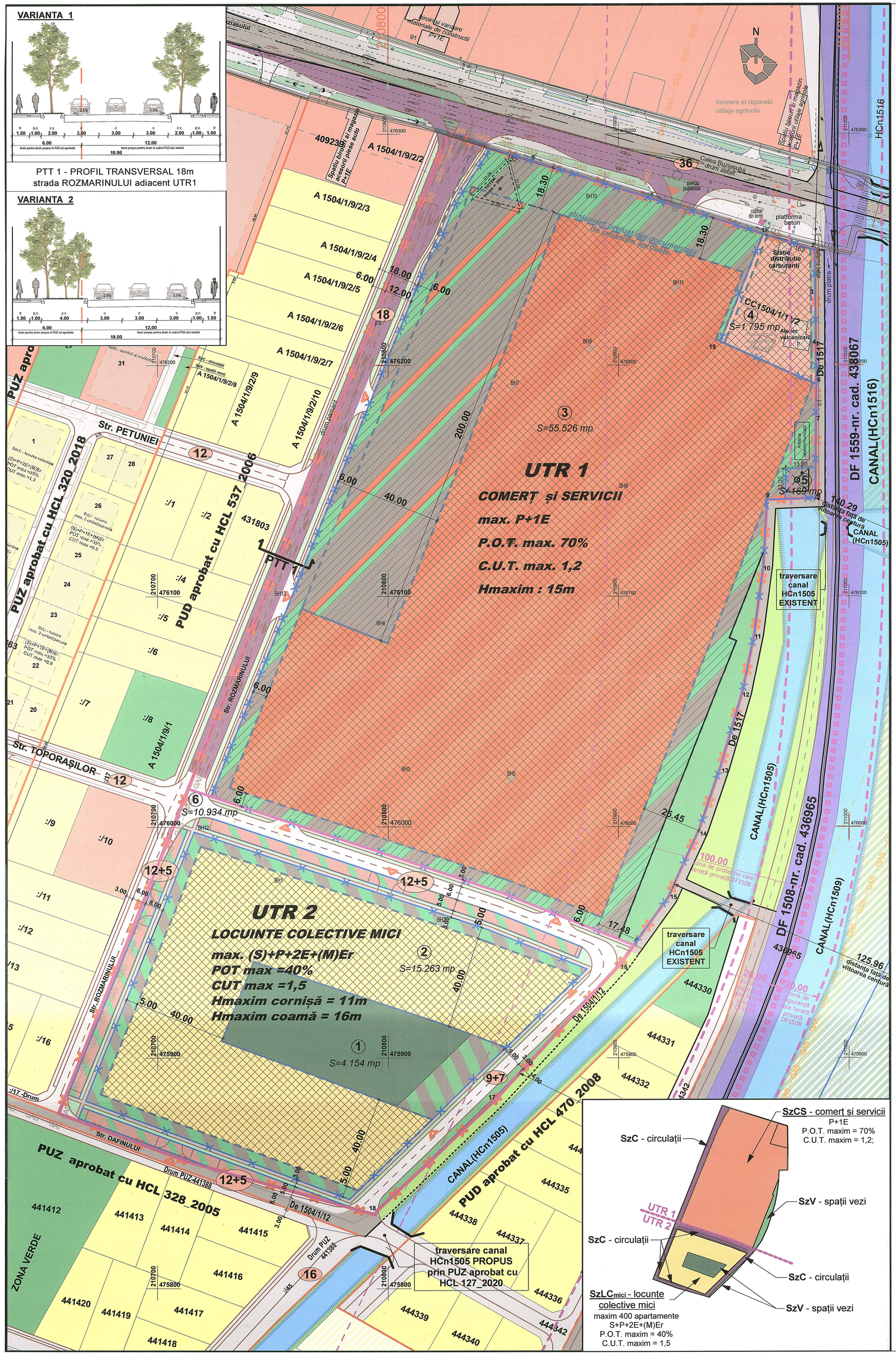


Bilanț teritorial : UTR 1 + UTR 2	- Situația existentă - conform documentații de urbanism aprobate						- Situația propusă -	
	PUZ aprobat cu HCL 283_2019		PUZ aprobat cu HCL 127_2020		terenuri nereglementate			
	(mp)	%	(mp)	%	(mp)	%	(mp)	%
Teren studiat	**17.760**	**100**	**22.200**	**100**	**47.881**	**100**	**87.841**	**100**
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	4318,47	24,31	2.737	12,33	1.323mp reprezentând teren cu CF434508	2,73	8.950	10,19
Zonă aferentă construcțiilor	10.981,39 - locuințe individuale cu funcțiuni complementare	61,85	2.239 - locuințe individuale cu max două apartamente	10,08	-	-	max 16.064 aferent locuințe colective mici	max 18,29 locuințe colective mici
	1.068,43 - servicii	6,01	9.015 - locuințe colective mici	40,53			max 54.432 aferent comerț și servicii	max 61,97 comerț și servicii
			4.780 - dotări și servicii	15,45				
Zonă spații verzi și zone de recreere	1391,71	7,83	3.429	15,45	-	-	min. 8.395 5.338 - min 20% locuințe colective micii 3.057 - min 5% servicii, comert	min 9,55

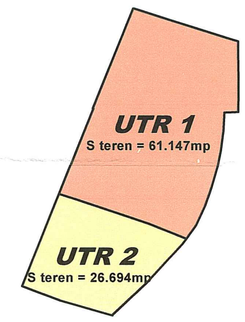
UTR 1 + UTR 2	PUZ aprobat cu HCL 283_2019	PUZ aprobat cu HCL 127_2020	construcții existente pe teren	Situație propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+1E+M/Er	maxim S+P+2E+M/Er	nr.cad. 434507-C1 - P+1E nr.cad. 405778-C1 = parter nr.cad. 405778-C2 = P+2E+M nr.cad. 405778-C3 = parter	max (S)+P+2E+(M)Er - pt locuințe colective mici max P+1E - pt comerț servicii
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 35%	maxim 40% - pt servicii maxim 35% - pt locuire	pe teren nr.cad. 434507 pe teren nr.cad. 405778	maxim 40% - pt locuințe colective mici maxim 70% - pt comerț servicii
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 0,9	maxim 1,2 - pt servicii, loc. colectivă maxim 35% - pt locuire individuală	pe teren nr.cad. 434507 pe teren nr.cad. 405778	maxim 1,5 - pt locuințe colective mici maxim 1,2 - pt comerț servicii
H maxim	maxim 8,00m la cornișă	maxim 11,00m la cornișă 16,00 la coamă	nr.cad. 434507-C1 - 7,50m cornișa nr.cad. 405778-C1 - 6,35m nr.cad. 405778-C2 - 7,20m cornișa nr.cad. 405778-C3 - 4,50m	max 11,00m la cornișă 16,00 la coamă - pt locuințe colective mici max 15,00m - pt comerț, servicii

Notă:
- **Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate cu respectare prevederilor Codul Civil.**
- **Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.**
- **Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.**
- **Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.**

UTR1 - Zonă de comerț și servicii	(mp)	%
Teren - zona comert si servicii	**61.147**	**100**
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	3.659	5,98
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 70%)	max. 42.802	max. 70
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 5%)	min. 3.057	min. 5
Zonă platforme, circulatii incinta, parcari, etc.	11.629	19,02

UTR2 - Zonă de locuințe colective mici	(mp)	%
Teren - zona locuinte colective mici	**26.694**	**100**
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	5.291	19,82
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 40%)	max. 10.677	max. 40
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 20%)	min. 5.339	min. 20
Zonă platforme, circulatii incinta, parcari, etc.	5.387	20,18

INDICI URBANISTICI PROPUȘI conform Aviz de Oportunitate nr.51 din 19.11.2020



UTR 1 - Zonă de servicii și comerț - 61.147mp

P.O.T. maxim = 70%;
C.U.T. maxim = 1,2;
Regim de înălțime maxim: P+1E;
H maxim = 15m;
Spații verzi minim 5%

UTR 2 - Zonă de locuințe colective mici - 26.694mp

P.O.T. maxim = 40%;
C.U.T. maxim = 1,5;
Regim de înălțime maxim: S+P+2E+(M)Er;
H max. coamă = 16m;
H max. cornișă = 11m;
Spații verzi minim 20%
numărul de apartamente = maxim 400 unități

LEGENDA

LEGENDĂ LIMITE ȘI SIMBOLURI

- limita actuală a terenului studiat
- limita terenului după dezmembrare conf. PUZ aprobat
- constructii existente
- limita documentatii de urbanism apropbate
- limite parcele existente
- limita administrativă Timișoara - Moșnița Nouă
- limita de implantare din documentatii de urbanism aprobate
- limita zonei de siguranță cale ferată privată DF1508 - 20m din ax
- limita zonei de protecție cale ferată privată DF1508 - 100m din ax
- limita UTR-uri propuse
- (1) - număr parcele propuse

CĂI DE COMUNICAȚII

- căi de comunicații rutiere și amenajări aferente existente
- căi de comunicații rutiere și amenajări aferente reglementate
- căi de comunicații feroviare
- (18) - căi de comunicații rutiere și amenajări propuse - conf. aviz Comisia de Circulație nr. DT2021-001192/24.06.2021 - ETAPA1

UTILITĂȚI SI PROTECȚII

- GAS — GAS - conducta de gaz existent pe teren propunere de repozitionare
- GAS — GAS - conducta de gaz repozitionat conform documentațiilor de urbanism aprobate
- zona de protecție conducta de gaz

LEGENDĂ FUNCȚIUNI EXISTENTE / REGLEMENTATE

- zonă instituții publice, servicii existente/reglementate
- zonă locuințe individuale existente/reglementate
- zonă unități industriale, depozitare existenta/reglementata
- zonă spații verzi existenta/reglementata
- zonă spații verzi existente adiacent canale de desecare
- ape, canale de desecare existente
- zona locuințe cu funcțiuni complementare propunere PUG existent
- zonă instituții publice, servicii propunere PUZ in lucru/PUG existent
- zonă spații verzi propunere PUZ in lucru/PUG existent
- zona construibila in cadrul parcelei în documentatii de urbanism aprobate sau în curs de elabo
- zonă comerț și servicii - propus teren studiat
- zonă destinată parcajelor, spații verzi, circulații pietonale și auto, elemente publicitare, totem, instalații edilitare, construcții provizorii, etc. - propus teren studiat
- zonă locuințe colective mici - propus teren studiat
- zonă destinată spațiilor verzi, circulații pietonale, auto și parcaje, elemente publicitare, totem, instalații edilitare, de telecomunicații, construcții provizorii, etc. - propus teren studiat
- zonă destinată spațiilor verzi la sol fără construcții subterane
- zonă destinată amenajare locuri de parcare și accese pentru ansamblul rezidențial edificabil pe UTR2 - parcela 2
- zonă implantare construcții - propus teren studiat
- zonă implantare elemente publicitare, accese, parcari, instalații edilitare și de telecomunicații, construcții provizorii, construcții și instalații de direcționare și supraveghere, totem, etc., elemente constructive care asigură funcționarea investiției propuse - propus teren studiat

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Arhitectul Șef
Nr. 05 din 25.02.2022

Spațiu pentru ștampile :

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

RUR Răzvan Gabriel M. NEGRIȘANU arhitect

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 4618 Zsuzsa-Emma CZIRJAK Arhitect cu drept de semnătură

Specialist RUR	arh.Răzvan Negrișanu			Referat / Expertiza Nr. / Data
Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	

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

Beneficiar: Szijártó Emeric, SC HORNBACH CENTRAL SRL
Amplasament: Timișoara , Calea Buziașului, nr.152-162 CF 425358, CF 431832, CF 434507, CF 434508, 405778
Proiect nr.: 282/HRB/20

	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect PUZ - funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire; modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020	P.U.Z. aviz ARH ȘEF
Șef proiect	arh. Răzvan Negrișanu		1:1000		
Proiectat	arh. Răzvan Negrișanu		A2	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Plansa nr: U03
	arh. Zsuzsa Czirják		Data: februarie 2022		
Desenat	arh. Zsuzsa Czirják				