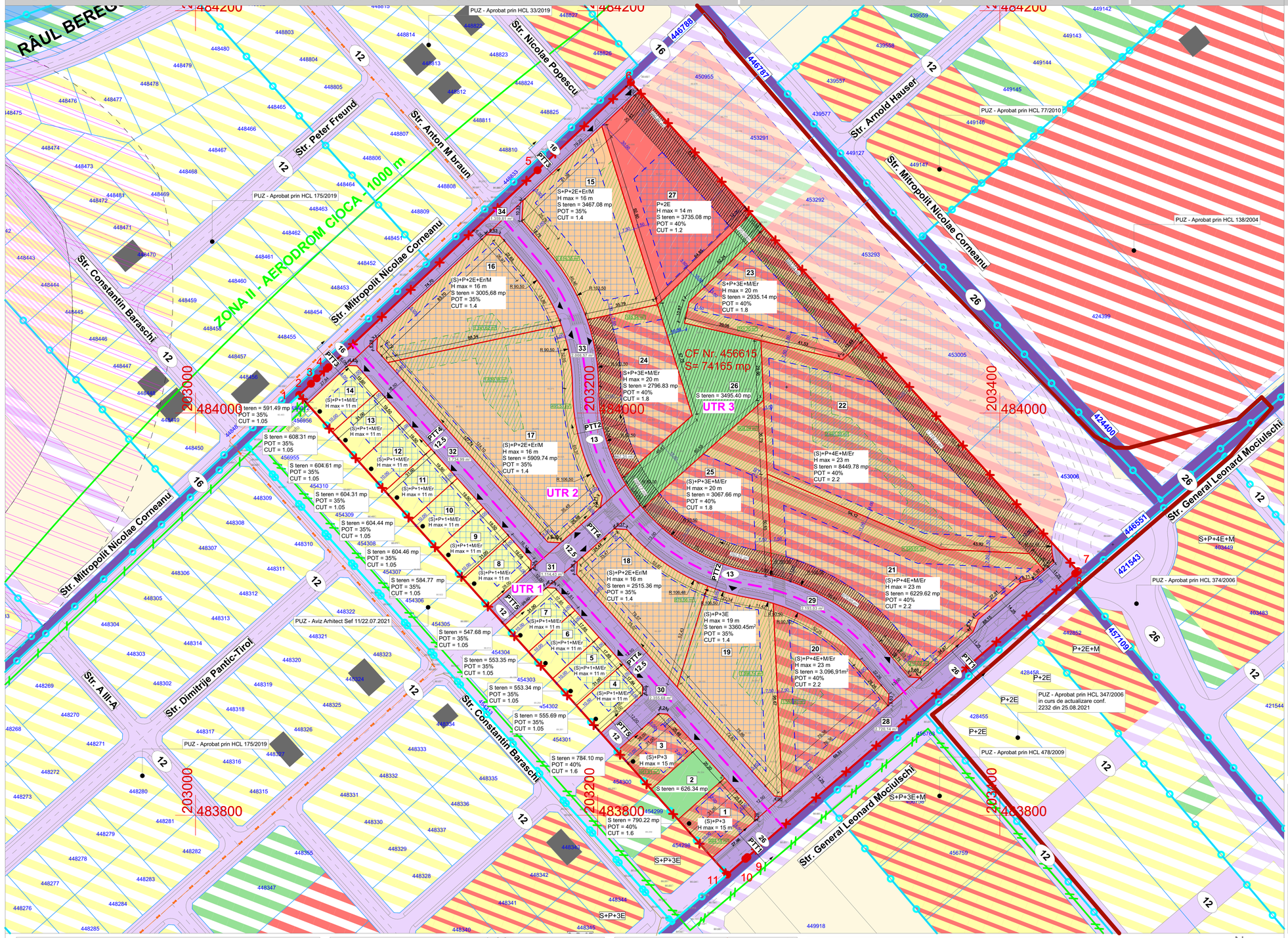
PUZ Zona locuinte individuale si locuinte colective si functiuni complementare locuirii, dotari si servicii publice

REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE
- Limita teren studiat in PUZ conform certificat de urbanism
- Limita intravilan Timisoara
- Limite cadastrale parcele propuse in PUZ
- Limite cadastrale parcele existente
- Limite propuse de perspectiva prin alte documentatii de urbanism
- Limite PUZ-uri aprobate
- Limite UTR propuse din cadrul PUZ

FUNCTIUNI EXISTENTE
- Zona teren agricol
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Rauri/canale

FUNCTIUNI DIN ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE
- Zona locuire individuala
- Zona servicii
- Zona rezidentiala cu functiuni complementare
- Zona verde
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN PUZ STUDIAT
- Zona locuinte individuale
- Zona locuinte colective
- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare/servicii locuirii, aflate la parter
- Zona servicii
- Zona verde - parcela individuala
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Zona implantare constructii
- Zona verde propusă în interiorul parcelelor locuințelor colective*
- Zona servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje
- Zona servitute de trecere pentru pietoni, utilitati si utilaje

FUNCTIUNI PROPUSE IN PERSPECTIVA
- Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Zona verde

PROTECTII SI RESTRICTII
- Interdicție de construire asupra zonei reglementate, până la realizarea accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura stradală existentă în zonă, conf. *Plan de Actiune* semnat
- Con de protectie AACR- linie intermediara 1000m
- Zona protectie raul Beregsau
- Zona de protectie a siturilor arheologice

RETELE EXISTENTE
- Retea electrica LES - medie tensiune
- Retea electrica LES - joasa tensiune
- Retea gaz

SIMBOLURI
- 16 — Simbol latime profil drum
- 1 — Numar parcela
- Acces autovehicule

Bilanț Teritorial Total

Teren Studiat CF Nr. 456615		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
Teren conform CF		74165	100	74165	100	
Teren conform ridicare topografica		74165	100	74165	100	
Locuințe individuale	Construcții (POT)	0	0	2244,48	6412,81	3,03
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			1603,20		2,16
	Spațiu Verde			**2565,12**		**3,46**
Locuințe colective	Construcții (POT)	0	0	6390,41	18258,31	8,62
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			6390,41		8,62
	Spațiu Verde			**5477,49**		**7,39**
Mixed use - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	9852,59	28150,25	13,28
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			9695,16		13,07
	Spațiu Verde			**8602,51**		**11,60**
Servicii	Construcții (POT)	0	0	1307,28	3735,08	1,76
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			933,77		1,26
	Spațiu Verde			**1494,03**		**2,01**
Zonă verde		0	0	**4121,74**		**5,56**
Drumuri, trotuare, acces, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în aliniament		0	0	**13486,58**		**18,18**
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de bicicilete, spatiilor verzi in alinament		*0*	*0*	*13486,58*		*18,18*

* **Zona verde propusă** în interiorul parcelelor cu funcțiunea de "Zona locuințe colective" și a parcelelor cu funcțiunea de "Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare/servicii locuirii, aflate la parter" este poziționată strict orientativ și nu determină poziția și forma exactă a amplasării spațiilor verzi amenajate.
Aceste zone verzi se vor stabili ulterior detaliat în faza de DTAC și se pot amplasa diferit, respectând suprafețele minime necesare, conf. aviz de Oportunitate cu Nr. 06 din 06.03.2023.

* Conform Aviz de Oportunitate cu Nr. 06 din 06.03.2023, pe terenul studiat se va amensja 30% spatiu verde, având o suprafață de minim **22249,5 mp**, din care minim **5.03%=4370,64 mp** va fi spatiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces nelimitat, iar restul de **24,97%** rămas, respectiv **18518,86 mp** se poate regăsi în cadrul celorlalte parcele propuse.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Functiunea	POT %	CUT	Nr. parcela	Regim înălțime	H max*
UTR 1					
Loc. Individuale	35	1,05	4 -14	(S)+P+1E+M/Er	11 m
Mixed use	40	1,60	1, 3	(S)+P+3E	15 m
UTR 2					
Loc. Colectivă	35	1,40	16, 17, 18	(S)+P+2E+M/Er	16 m
			19	(S)+P+3E	19 m
Mixed use	40	2,20	20	(S)+P+4E+M/Er	23 m
UTR 3					
Loc. Colectivă	35	1,40	15	(S)+P+2E+M/Er	16 m
Mixed use	40	1,80	23, 24, 25	(S)+P+3E+M/Er	20 m
		2,20	21, 22	(S)+P+4E+M/Er	23 m
Servicii	40	1,20	27	P+2E	14 m

*Pe maxim exprimat în metri a zonelor edificabile față de cota absolută a terenului natural în raport cu nivelul de la cota Mării Negre - 89,5 m cota absolută a terenului natural.

Bilanț Teritorial UTR1

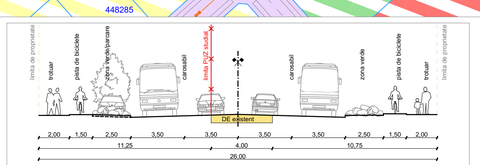
Teren UTR 1		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
Suprafață UTR 1		0	100	11696,26	100	
Locuințe individuale	Construcții (POT)	0	0	2244,48	6412,81	35,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			1603,20		25,00
	Spațiu Verde			2565,12		**40,00**
Mixed use - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	629,724	1574,31	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			314,862		20,00
	Spațiu Verde			629,72		**40,00**
Zonă verde		0	0	**626,34**		**5,36**
Drumuri, trotuare, acces, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în alinament		0	0	**3082,8**		**26,36**
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de bicicilete, spatiilor verzi in alinament		*0*	*0*	*3082,8*		*26,36*

Bilanț Teritorial UTR2

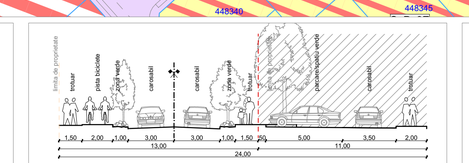
Teren UTR 2		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
Suprafață UTR 2		0	100	24251,25	100	
Locuințe colective	Construcții (POT)	0	0	5176,93	14791,23	35,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			5176,93		35,00
	Spațiu Verde			4437,37		**30,00**
Mixed use - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	1238,76	3096,91	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			929,07		30,00
	Spațiu Verde			**929,07**		**30,00**
Drumuri, trotuare, acces, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în alinament		0	0	**6363,11**		**26,24**
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de bicicilete, spatiilor verzi in alinament		*0*	*0*	*6363,11*		*26,24*

Bilanț Teritorial UTR3

Teren UTR 3		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
Suprafață UTR 3		0	100	38217,26	100	
Locuințe colective	Construcții (POT)	0	0	1213,48	3467,08	35,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			1213,48		35,00
	Spațiu Verde			1040,12		**30,00**
Mixed use - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	9391,61	23479,03	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			7043,71		30,00
	Spațiu Verde			**7043,71**		**30,00**
Servicii	Construcții (POT)	0	0	1494,03	3735,08	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje			747,02		20,00
	Spațiu Verde			**1494,03**		**40,00**
Zonă verde		0	0	**3495,4**		**9,15**
Drumuri, trotuare, acces, parcaje, piste de bicicilete, spații verzi în alinament		0	0	**4040,67**		**10,57**
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de bicicilete, spatiilor verzi in alinament		*0*	*0*	*4040,67*		*10,57*

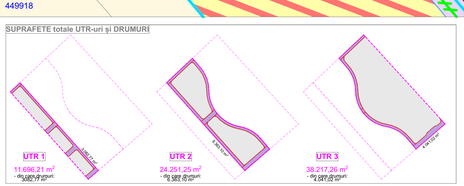


PT1 - Profil strada de legatura 26 m - Str. General Leonard Mociulschi

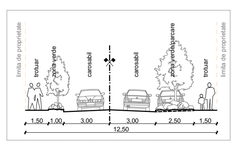


PT2 - Profil strada colectoare 13.5 m

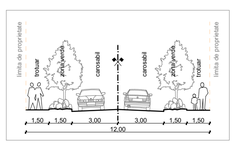
PT3 - Profil strada colectoare 16 m
Str. Mitropolit Nicolae Corneanu



N



PT4 - Profil strada colectoare 12.5 m



PT5 - Profil strada rezidentiala 12 m

CVARTAL 24
Suprafata totala : 356 459 mp

Zona reglementata 45,66% (pondere din suprafata totala)				Zona reglementata PUZ studiat				Zona nereglementata rezultata				Propunere bilant cvartal 100%			
Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale
	0,00%	5,91%	33,60%		0,00%	12,84%	1,80%		0,00%	13,25%	14,60%		0,00%	32,00%	50,00%
Educatie				Educatie		0,86%		Educatie		1,64%		Educatie		2,50%	
Sanatate		2,40%		Sanatate		0,00%		Sanatate		1,50%		Sanatate		1,50%	
Alte servicii				Alte servicii		0,00%		Alte servicii		-1,4%		Alte servicii		1,00%	
Comercial				Comercial		0,00%		Comercial		3,00%		Comercial		3,00%	
Spatii verzi		3,75%		Spatii verzi		1,05%		Spatii verzi		2,20%		Spatii verzi		7,00%	
Spatii publice		0,00%		Spatii publice		0,00%		Spatii publice		3,00%		Spatii publice		3,00%	

Bilanț comparativ cu Strategia de Nord a Municipiului Timișoara

Inventar coordonate CF. NR: 456615		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
S=74165 mp		
Nr.crt.	X(m)	Y(m)
1	484009.039	203051.616
2	484014.555	203057.471
3	484017.226	203060.306
4	484022.738	203066.157
5	484120.703	203170.140
6	484164.421	203216.544
7	483921.368	203438.837
8	483920.203	203437.490
9	483779.192	203274.480
10	483778.325	203273.478
11	483770.514	203264.449

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA CRĂCIULEAC

CLT	CJT	RUR	DAR

ATG STUDIO SRL TIMIȘOARA ROMÂNIA

S.C. ATG Studio S.R.L.
Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA
Splaiul Nistrului, Nr. 01, Etaj 01, ap. 05
J35/1696/20.07.2011
CUI 28857810
Mobil:0748013978

DENUMIRE PROIECT:	PUZ Zona locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementare locuirii, dotari si servicii publice
AMPLASAMENT:	Extravilan, CF - 456615, Timișoara, România
BENEFICIAR:	PETRUTIU RADU-TUDOR, PETRUTIU EMANUELA-FLORINA
PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr:	148/2022
Faza:	PUZ
Data:	24.09.2025
Scara:	1:1000
Plansa nr:	U04

SEF PROIECT / PROIECTANT:	arh. Marius Canceal
PROIECTAT / DESENAT	arh. Carpencu - Pop Glad
	arh. Carpencu - Pop Glad