



LEGENDA - existent		LEGENDA - propus	
	Limita teren studiat, CF 401689		Limita teren studiat, CF 401689
	Construcții existente		Zona cu structura mixta, incluzand locuire colectiva si servicii - turism
	Zona locuinte cu dotari de interes local		Zona de implantare propusa, parcare subterana 2S
	Restructurarea zonei de locuinte: Funcțiuni mixte: Locuinte si servicii/ comerț		Zona de implantare propusa, construcții supraterrane 2S+P+7E+Er, H max.: 29m
	Limita între UTR-uri		Zona de implantare propusa, construcții supraterrane 2S+P+5E, H max.: 18m
	Drumuri existente, carosabil		Acces auto pe parcela
	Trotuare existente		Acces pietonal pe parcela
	Zona verde de aliniament existenta		
<b>RrM3</b>	Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic		
<b>Liu</b>	Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban		

### BILANT TERITORIAL PROPUȘ

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	4 059	100 %	4 059	100 %
Zona ocupata de imobile cu servicii de cazare, servicii conexe si locuire colectiva	-	-	2 029	50 %
Zona parcări/ circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei	-	-	1 015	25 %
Zone verzi amenajate in interiorul parcelei	-	-	1 015	25 %



**INDICI URBANISTICI:**  
**P.O.T. maxim propus = 50%**  
**C.U.T. maxim propus = 2.8**  
**Regim de inaltime maxim propus: 2S+P+7E+Er**

**Inaltime maxima admisa:**  
 H max. cornisa: 29m  
 H max. totala: 29m, (2S)+P+7E+Er  
 H max. total: 18m, pentru construcțiile situate in interiorul parcelei, dincolo de limita de 18m de la aliniament.

**Regimul de aliniere al construcțiilor:**  
**Front stradal:**  
 - 3m: retragere față de aliniament (str. Maresal Constantin Prezan);  
**Limite laterale:**  
 - retragere cu o distanta minima egala cu H/2 a cladirii propuse, dar nu mai puțin de 4.5m;  
**Limita posterioara:**  
 - retragere cu o distanta minima egala cu H/2 a cladirii propuse, dar nu mai puțin de 9m, din cauza faptului ca se invecineaza cu o proprietate cu UTR destinata locuirii de tip individual (Liu);  
**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:**  
 - între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima egala cu H/2 din inaltimea acestora, dar nu mai puțin de 6m;  
**Sistemizarea pe verticala:** Este recomandata corelarea terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.  
**Zona verde:** In functie de solutia de arhitectura, spatiul verde poate fi amenajat oriunde, in orice conformare pe parcela, cu conditia asigurării suprafetei reglementate prin PUG aprobat prin HCL nr.457/2023. Vor fi prevazute spatii verzi si plantate nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.  
**Parcaje:** Parcarile se vor realiza in garaje colective subterane, iar in situatia in care se organizeaza la sol, suprafata ocupata de acestea nu va depasi 20% din suprafata libera a parcelei. Dispunerea pe parcela se va conforma cu normele sanitare si de securitate la incendiu in vigoare.  
 Necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform regulementelor și normativelor in vigoare. Conform PUG aprobat prin HCL nr.457/2023, Anexa 2 - Necesar de parcaje:  
 - punctul A.(2)\_Locuinte colective: 1 loc de parcare/ apartament, pentru apartamente cu aria utila mai mica de 100mp si minim 3 biciclete pentru fiecare apartament;  
 - punctul J\_Funcțiuni de turism, 4\* stele: 40% din numarul de camere.  
 3\* stele: 30% din numarul de camere.



### REGLEMENTARI URBANISTICE

Expert	Categoriza de importanță (HG 766/ 1997):		
Verificator	Nume	Semnătură	Cerința
	Proiectant general: <b>S.C. SELFCONSULTING S.R.L.</b> București, Sector 1, Str. N. G. Caramfil, nr. 72, bl. XXII A, et. 4, Ap. 11 (cam. 1 si 3) Tel.: +40 752 159 031 E-mail: office@selfconsulting.ro J2005004362400, RO 17323880		Nivel de stabilitate (P118-1/ 2025):
	Proiectant de specialitate: <b>S.C. ATELIER RGS S.R.L.</b> Timișoara, Bd. Regele Carol I, nr. 10, sc. B, et. 3, Ap. 9 Tel.: +40 722 896 868 E-mail: racasan@atelierrgs.ro J35/404/2006, RO 18369443		Risc incendiu:
	Beneficiar: <b>S.C. CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A.</b> București, Sector 1, Str. N. G. Caramfil, nr. 72, bl. XXII A, et. P, Ap. 1 J1991002205407, RO 430008		Titlu proiect: <b>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CAZARE/ HOTEL, SERVICII ȘI PARCAJ, ÎN REGIM 2S+P+7E+Er ȘI CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM 2S+P+5E. AMENAJARE INCINTĂ</b>
	NUME	SEMNAȚURĂ	Scara:
SPECIALIST RUR	arh. SUCIU Aldeia		Amplasament: 1:500
ȘEF PROIECT	arh. RĂCĂȘAN Ciprian		Amplasament: județul Timiș, Str. Maresal Constantin Prezan, nr. 106, CF 401689, nr. cad. 401689
PROIECTAT/ DESENAT	arh. GAL Radu		Data:
VERIFICAT	arh. HOGEA Claudiu		06/2026
			Titlu planșă:
			<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>
			Specialitatea: <b>URBANISM</b>
			Faza: <b>P.U.Z.</b>
			Planșa nr: <b>U.03</b>