

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică
cf. CU nr. 1428/29.06.2023 - cu preluarea avizelor din CU nr.
3543/07.10.2020; CF 400353 (actuala CF 456852), 417482 (actuala
CF 456577), 426784, 426787(actuala CF 456585)

Legenda

Limita parcelor care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal

Delimitare parcele individuale

Zona de locuințe individuale

Zonă locuințe colective existente

Ape curgătoare, Canal Bega

Suprafete verzi existente

Zonă mixtă - subzonă mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică

Zonă mixtă - subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Zonă mixtă - subzonă spații verzi

Subzonă Lc - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE regim max: S+P+6E

Subzonă M - MIXTĂ PROPRIUZISĂ regim max: S+P+6E

Subzonă Sv - SPATII VERZI

Zonificare regim de inaltime (contur alb)

Zona de implantare

Fâșie de protecție canal Bega, 20m, conform C.U.

Zona de protecție la foc fata de hala parcela vecina conform Aviz IGSU 1378788/08.11.2024

Zonă verde propusă spre trecere cu titlu gratuit în Domeniul Public, ulterior aprobării PUZ (CF 456585 - 1478mp) de tip „deep green”

Servitute de trecere auto și pietonala înscrisă în C.F.

Conform Avizului nr. 06/Z/05.02.2020 al D.J.C. Timiș, Adresei nr. 2908/14.09.2020, Adresei nr. 204/10.02.2021, se menține parțial Corpului C4 - C.F.456582 (fost C.F.400353)

Zonă cai de comunicare propusa, destinata traficului pietonal - largire pentru a acomoda 12m sectiune stradala - se greveaza servitute de trecere publica pietonala

Acces parcare subterana

Perimetru subsol (parcare subterana)

Zona grevată de servitute de trecere publică pietonală și auto

Bilant teritorial existent-propus

Parcelă	Supraf. mp	Funcțiune	Regim de înălțime	Înălțime - m	POT	CUT	Căi de comun.dest. traficului pietonal
C.F: 400353, 417482, 426784	9.530	Zona locuințe colective-spații comerciale-birouri-servicii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009	S+P+5Er accent local 2S+P+6E	18m accent 22m	40%	2.00	
C.F: 456585	1478	Zona pietonală/ promenadă/ traseu biciclete/ spații verzi conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009	nu este cazul	nu este cazul	0.5%	0.1	
C.F.: 456582	11.008	Subzonă mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică reglementat: 5649mp	S+P+3E +1Er	21.00	46.20% pentru pastrarea POT de 4403.2mp dupa cedarea celor 1478m(suprafata echivalenta indicelui initial, inaltimea cedarii)*	CUT = 2.31 pentru pastrarea SCD de 22.016mp (dupa cedarea celor 1478 mp)*	19,26
C.F.: 456577		Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare reglementat: 660 mp	S+P+6E	22.00			92,76
C.F.: 456585		Subzonă spații verzi reglementat: -1478mp de tip deep green propusa spre cedare în domeniul public -1660mp alte spatii verzi	nu este cazul	nu este cazul			0
C.F: 426784		Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare reglementat: 1561 mp	S+P+6E / S+P+3E	22.00 / 13.00			229,52

*Avand in vedere ca pe parcursul intocmirii documentatiei s-au realizat mai multe dezmembrări si cedări cu titlu gratuit în favoarea UAT Timisoara, pentru implementarea PUZ s-a facut o actualizare a indicilor urbanistici pentru a mentine parametri initiali (operatiile vizuale în situatia finala, ulterior cedarii suprafetelor de 1470mp - Splaiul Moranilor)

Pentru **parcarea** autovehiculelor se vor realiza parări la nivel subteran sau în clădiri supraterane respectându-se necesarul de locuri de parcare per unitate locativă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcare va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Se va asigura distanța minimă de 5 m între locurile de parcare amplasate la sol în aer liber și ferestrele camerelor de locuit din locuințele învecinate conform OMS 119/2014 cap I, art. 4

Se va asigura **spațiu de joacă** pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

Fiecare imobil va avea o platforma pentru **depozitarea deșeurilor**, amenajată în **incinta interioara sau la limita acesteia** și va fi dotată cu o sursă de apă potabilă. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport/salubritate la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora. Se va asigura o distanță de minim 10 m între acestea și ferestrele camerelor de locuit ale tuturor clădirilor învecinate.

Se va respecta procentul de **spații înverzite** conform Regulamentului Local de Urbanism, **de cel puțin 28,5% (min. 3138 mp)** din suprafața cumulativă a parcelor (11008m)

REGLEMENTARI URBANISTICE

		s.c. ANDREESCU & GAIvorONSKI s.r.l. J3527/3591 Piața Sântu Cheorghie, nr.4, et. 2, ap. 10, RO-300085 Timișoara tel. 0256/306 042 email: andreagaivo@gmail.com		BENEFICIAR: s.c. ANDREESCU & GAIvorONSKI AMPLASAMENT: Str. P. Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3 CF 400353 (actuala CF 456582), 417482 (actuala CF 456577), 426784, 426787(actuala CF 456585) TIMIȘOARA, TIMIȘ	NR.PROIECT 199 / 2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1:750	PROIECT:	FAZA PUZ
SEF PROIECT	prof.dr.arh. Vlad GAIvorONSKI			Plan Urbanistic Zonal Zonă mixtă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică	
PROIECTAT	prof.dr.arh. Vlad GAIvorONSKI		DATA 2025.05	PLANSĂ:	NR. PLANSA U.11
DESENAT	arh. Marian - Andrei RĂȚĂ			Reglementari urbanistice	



Secțiune sit

