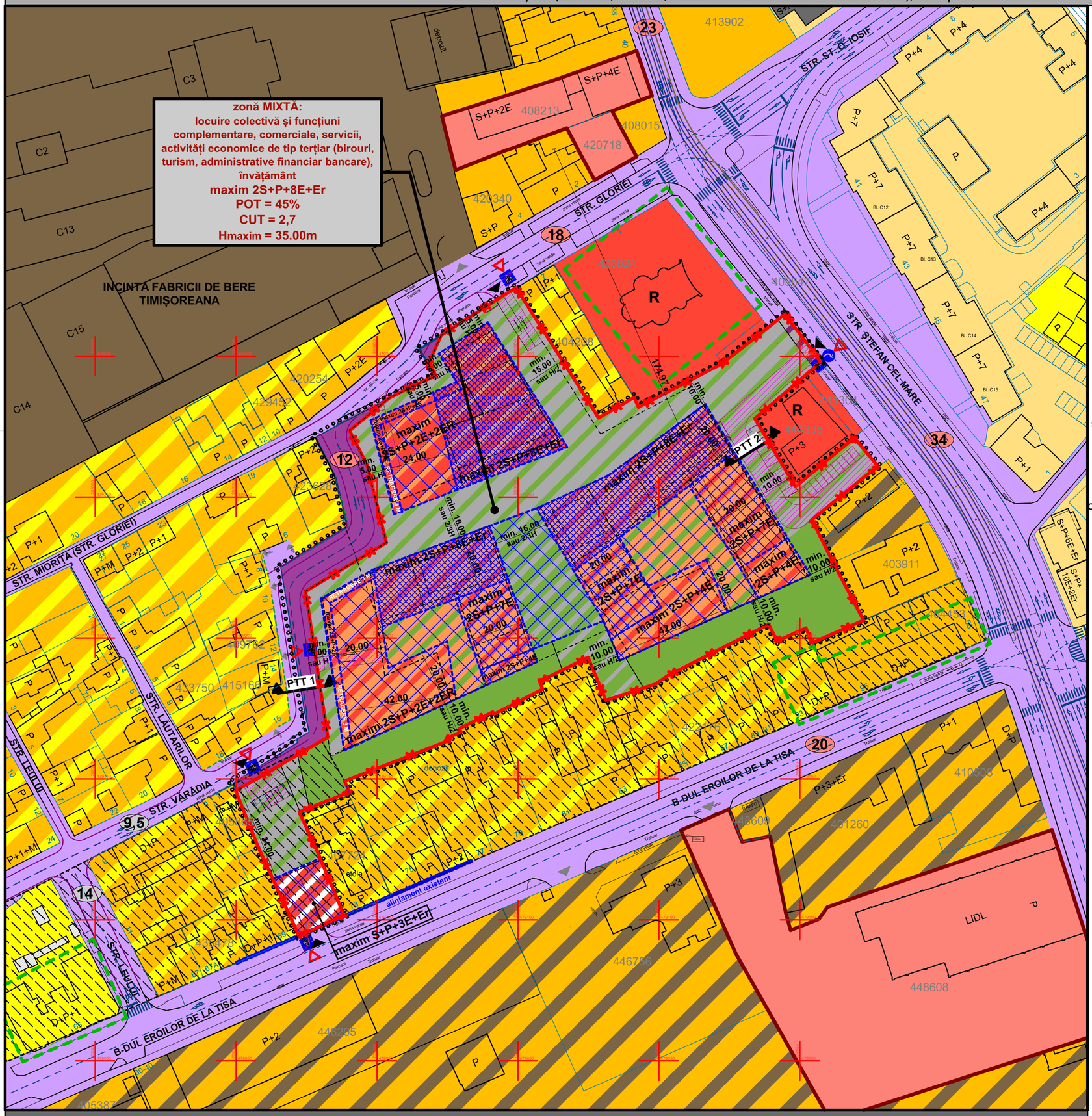
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ:
LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR (BIROURI, TURISM, ADMINISTRATIVE FINANCIAR BANCARE), ÎNVĂȚĂMÂNT

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, JUDEȚUL TIMIȘ
strada strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Vărădia

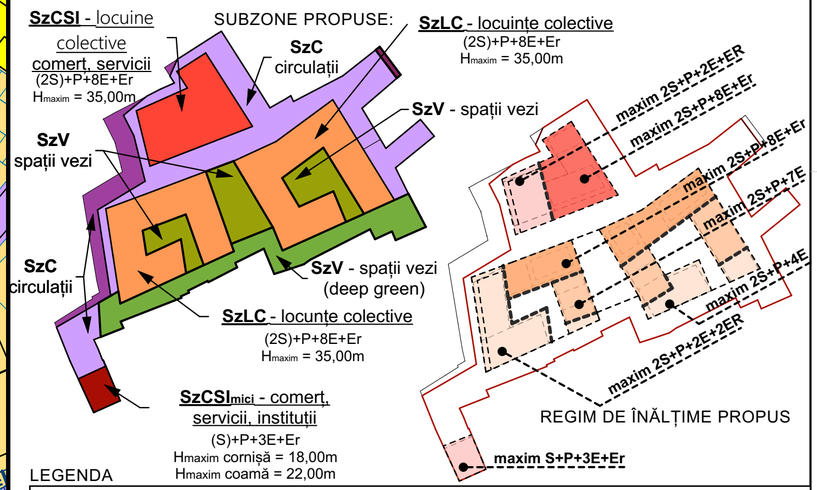


BILANȚ TERITORIAL și INDICATORI URBANISTICI AL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață	% din Steren	Suprafață	% din Steren
ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE	13.106 mp (clădiri existente incintă industrială)	57,56%	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT (drumuri publice aferent - întregire str. Vărădia și trotuar str. Ștefan cel Mare (carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament))	-	-	1.517 mp	6,66%
ZONĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR (ZONĂ MIXTĂ - Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ	-	-	max. 10.246,5 mp	max. 45%
ZONE SPAȚII VERZI ȘI DE RECREERE	-	-	min. 4.554 mp	min. 20%
ZONĂ PARCĂRI / CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE - INCINTĂ (accese, drumuri de incintă, parcări, alei, trotuare	9.664 mp	42,44%	6.452,5mp	28,34%
TOTAL TEREN STUDIAT	22.770 mp	100 %	22.770 mp	100 %

INDICI URBANISTICI	Situație existentă	Situație propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+2E	maxim 2S+P+8E+Er
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 80%	maxim 45%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	-	maxim 2,7
H maxim	-	maxim 35,00m
număr de apartamente	-	maxim 400 apartamente (din care cel mult 10% garsoniere)

Notă:
- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate al terenului rezultat în urma dezmembrării teren aferent căi de comunicații și transport.
- 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.



LEGENDA

LEGENDĂ LIMITE ȘI SIMBOLURI
- limita proprietate teren ce face obiectul de PUZ
- limita terenului după cedare teren aferent drum
- limita terenului teren aferent drum - prelungire str. Vărădia
- limite cadastrale proprietăți învecinate
- împrejmuiri existente
- limita documentatii de urbanism apropbate
- construcții cu valoare arhitecturală - care vor fi menținute
- limite de implantare propus
- amprente construcții propuse
- limita subsol

LEGENDĂ FUNCȚIUNI EXISTENTE
- zonă locuințe individuale existente
- zonă locuințe colective existente
- zonă mixtă de locuințe și servicii existente/reglementate
- zonă instituții servicii comerț existente/reglementate
- zonă cu funcțiuni religioase existente
- zonă unități industriale, depozitare existenta
- zonă restructurabilă de locuințe, locuințe cu dotări de interes local și general - conform PUG
- zonă industrială restructurabilă în funcțiuni mixte locuințe cu servicii și comerț - conform PUG

CĂI DE COMUNICAȚII
- căi de comunicații rutiere și amenajări aferente existente
- accese existente pe teren studiat
- accese existente pe parcele invecinate
- căi de comunicații rutiere și amenajări aferente propuse
- 12 - prospect stradal propus

LEGENDĂ FUNCȚIUNI PROPUSE
- zona locuire colectivă cu funcțiuni complementare (servicii și comerț la parter)
- zona comercială, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ locuire colectivă la etaje superioare
- zona comercială, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ parcare supraetajată
- zonă destinată spațiilor verzi și de recreere în interiorul zonei de locuințe colective
- zonă destinată spațiilor verzi și de recreere amenajate (deep green)
- zonă destinată spațiilor verzi și de recreere, circulații pietonale, accese, instalații edilitare - cu procent ridicat de spatii verzi
- zonă destinată circulații de incintă pietonale, auto și parcaje instalații edilitare - cu procent redus de zonă verde
- zona de implantare a construcțiilor în cadrul terenului studiat regim maxim de inaltime 2S+P+4E
- zona de implantare a construcțiilor în cadrul terenului studiat regim maxim de inaltime 2S+P+7E
- zona de implantare a construcțiilor în cadrul terenului studiat regim maxim de inaltime 2S+P+8E+Er
- recomandare pentru intervențiile în viitor ca o posibila dezvoltare - construcțiile noi propuse nu vor depăși regimul maxim de (S)+P+3E+Er

spațiu pentru ștampile :

vizat spre neschimbare | ștampila SRL | ștampila OAR - RUR

Specialist RUR	arh. Oprița Răzvan Alexandru		
	nume	semnatura	

PARASITESTUDIO / architecture interiordesign urbandevelopment
str. lev tolstoi nr.16 / timisoara / romania / tel. 0040 0724552007 / fax. 0040 0356818863 / office@parasitestudio.com / www.parasitestudio.com

BENEFICIAR / S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L. — pr no 224/20

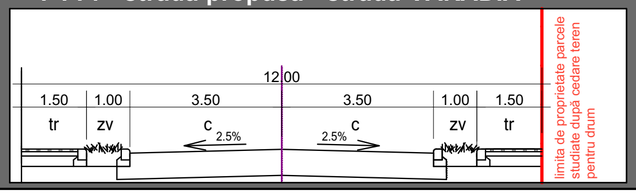
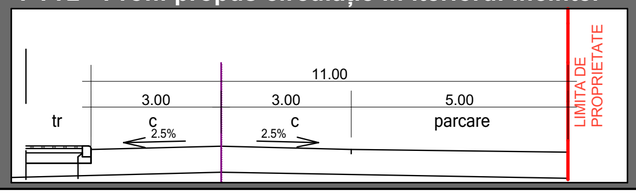
specificatie	nume	semnatura	scara
SEF PROIECT	arh. Attila Wenczel		1:1000
PROIECTAT	arh. Attila Wenczel		
	arh. Claudiu Toma		data mai 2024
	arh. Zsuzsa Czirják		
DESENAT	arh. Zsuzsa Czirják		

PROIECT / P.U.Z. cu zonă MIXTĂ: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ — faza PUZ

ADRESA / strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Vărădia — pl no

PLANSA / REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE — U03

PTT1 - stradă propusă - strada VĂRĂDIA



PTT2 - Profil propus circulație în interiorul incintei