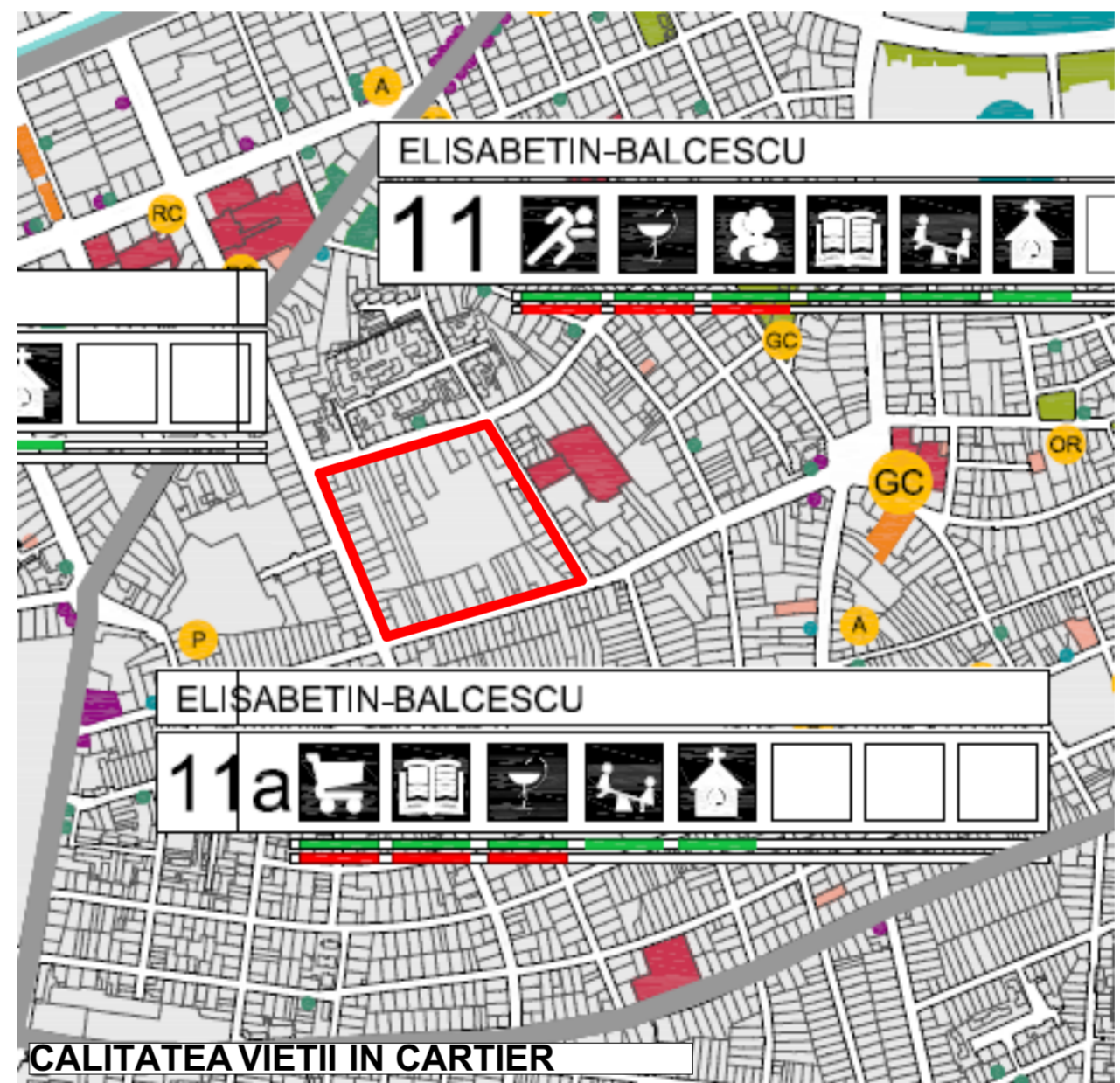
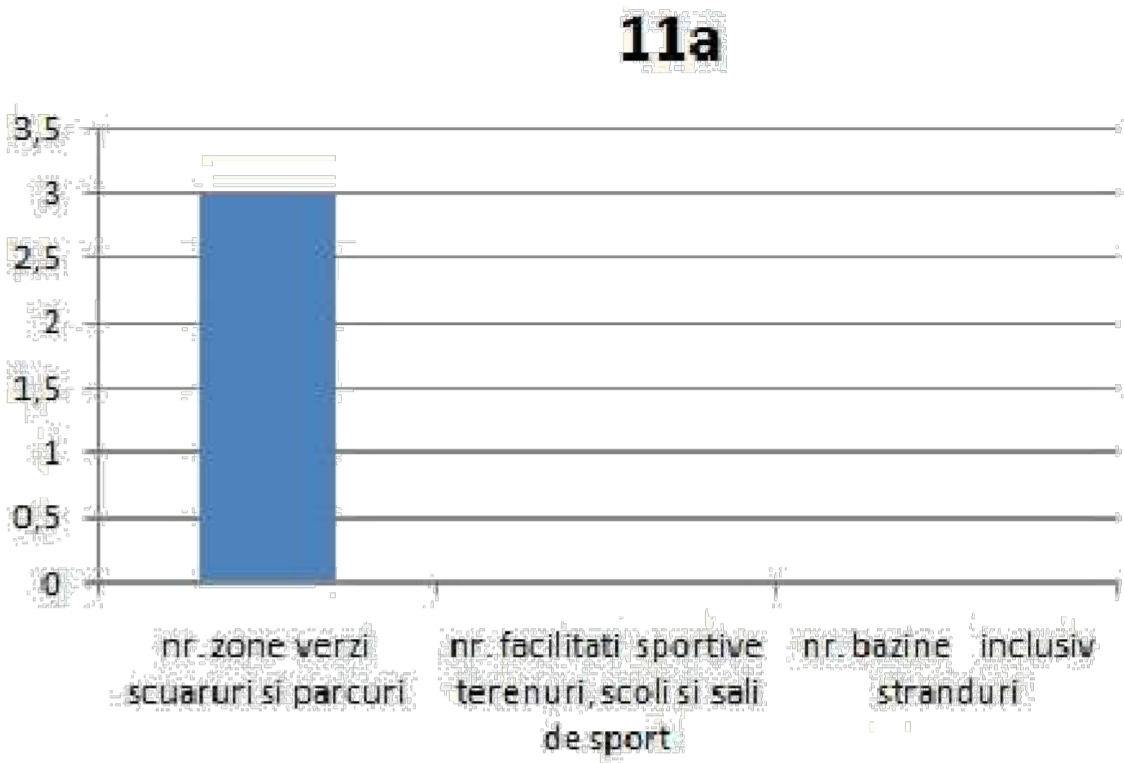
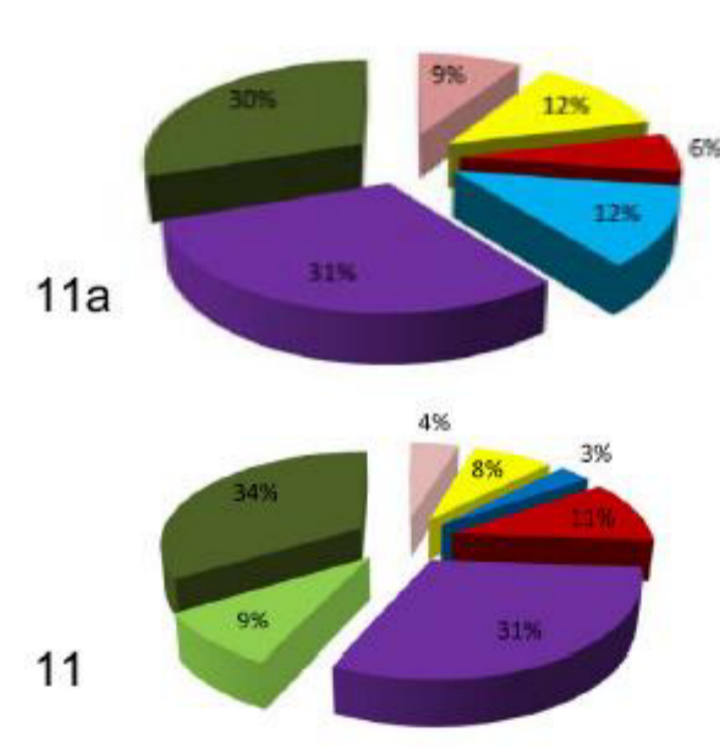


Grafic cu nr zone verzi, nr. facilitati sportive, terenuri, scoli si sali de sport si nr. de bazine inclusiv stranduri pe zone

Zona analizată dispune de un număr redus de spații verzi și de facilități sportive, acestea fiind insuficiente raportat la caracterul rezidențial al cartierului. Lipsa dotărilor de recreere și sport evidențiază necesitatea introducerii unor astfel de funcțiuni în cadrul dezvoltării propuse. Integrarea acestora contribuie la creșterea calității vieții și la echilibrarea structurii funcționale a zonei.



CARTIERE	LOT	Icon 1	Icon 2	Icon 3	Icon 4	Icon 5	Icon 6	Icon 7	Icon 8	Icon 9	EVALUARE
ELISABETIN-BALCESCU	11										→
ELISABETIN-BALCESCU	11a										→



**STUDIUL DE FUNDAMENTARE CU CARACTER PROSPECTIV**

- LI/C**  
Regim inaltime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+ER, D+P+M, D+P+ER  
H maxim: 12 m
- Lc**  
Regim inaltime:(1-2S)+P+5+1R  
H maxim: 22 m
- M1**  
Regim inaltime: (2-1S)+P+4+M, (2-1S)+P+5+M.  
H maxim: 22 m
- M2**  
Regim inaltime: (1-2S)+P+5+1R  
H maxim: 22 m
- M3**  
Regim inaltime: (1-1-5S)+P+4+1R/M  
H maxim: 22 M
- M4**  
(Regim inaltime: 1-2S)+P+3+M, (1-2S)+P+3+1R  
H maxim: 16 M

Conform încadrării în Planul Urbanistic General, amplasamentul studiat este situat în UTR RIM – zonă de restructurare a țesutului urban cu caracter industrial, destinată conversiei funcționale către zone mixte. Regulamentul Local de Urbanism aferent dezvoltarea unor funcțiuni mixte, incluzând locuire colectivă, servicii, comerț și funcțiuni complementare, cu accent pe integrarea în structura urbană existentă.

În prezent, terenul analizat este subutilizat, rezultat al dezafectării fostei incinte industriale, ceea ce generează discontinuități funcționale și spațiale în cadrul cartierului. Contextul urban înconjurător este caracterizat de o structură mixtă, cu predominanță rezidențială și prezența funcțiilor de proximitate, ceea ce indică un potențial ridicat de reconversie și dezvoltare.

Zonele învecinate sunt încadrate preponderent în unități teritoriale de tip M1, M2, M3 și M4, caracterizate prin locuire individuală și colectivă de mică și medie înălțime, completate de funcțiuni complementare de proximitate. În perspectiva evoluției urbane, aceste zone sunt supuse unui proces de densificare controlată, în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, prin creșterea graduală a regimului de înălțime (de la P+1-P+2 către P+3-P+4, cu accente punctuale superioare în zonele de restructurare) și diversificarea funcțiilor admise.

Din perspectivă prospectivă, evoluția amplasamentului este orientată către dezvoltarea unui ansamblu urban coerent, în concordanță cu prevederile RLU pentru UTR RiM, prin introducerea unei funcțiuni mixte care să includă locuire colectivă de densitate medie, servicii, birouri și comerț de proximitate. Funcțiunile active sunt preconizate la nivelul parterului, contribuind la activarea spațiului public și la integrarea ansamblului în viața urbană a cartierului.

Totodată, reconversia terenului permite optimizarea utilizării infrastructurii existente și crearea unor noi legături de circulație, cu accent pe mobilitatea pietonală și ciclabilă, în corelare cu rețeaua stradală existentă. Integrarea spațiilor verzi și a traseelor pietonale contribuie la creșterea calității mediului urban și la consolidarea relației dintre funcțiunile propuse și țesutul urban adiacent.

În ansamblu, evoluția zonei indică o tranziție de la un țesut urban fragmentat și parțial industrial către unul mixt, mai dens și mai coerent, în care regimul de înălțime crește gradual, iar funcțiunile se diversifică, în concordanță cu tendințele actuale de regenerare urbană și cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

		Specialist RUR: Arh. Laura Mărculescu OAR	
VERIFICATOR VERIFICATOR		REFERAT REFERAT	
<b>P B A A</b> P & B ARHITECTI ASOCIATI Timișoara, str. Gen. Henri Berthelot nr.7, CIF 46161927, e-mail: office@pbaa.ro		beneficiar: denumire: lucrare:	BEGA TURISM SA Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - ZONĂ MIXTĂ – RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial, TIMIS, TIMISOARA - teren cuprins între strazile ROMULUS-CORBULUI-PORUMBESCU-BRANCOVEANU, CF 455999, Suprafață = 34018 mp
ȘEF PROIECT PROIECTAT	arh. Călin Pascu arh. Călin Pascu arh. Magda Birian	scara: data: 04/2026	adresa: Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Romulus, Nr. 31-39, 41, str. C. Porumbescu, nr. 50; str. Corbului, nr. 2/a-4, CF 455999
DESENAT VERIFICAT	arh. Magda Birian	planșa: Studiu de fundamentare cu caracter consultativ	pr. nr.: faza: PUZ nr.planșă: 14 revizia: 00