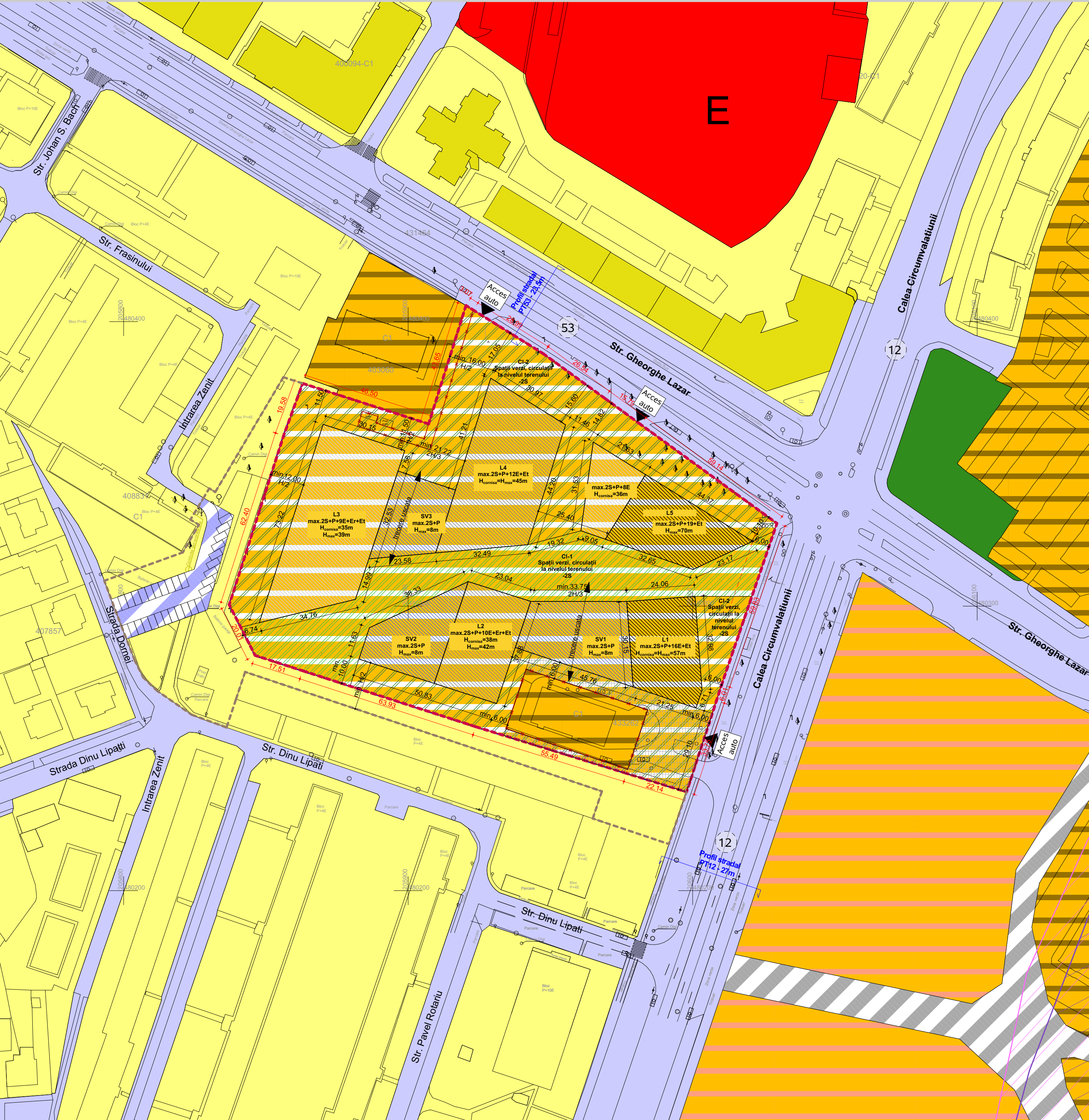


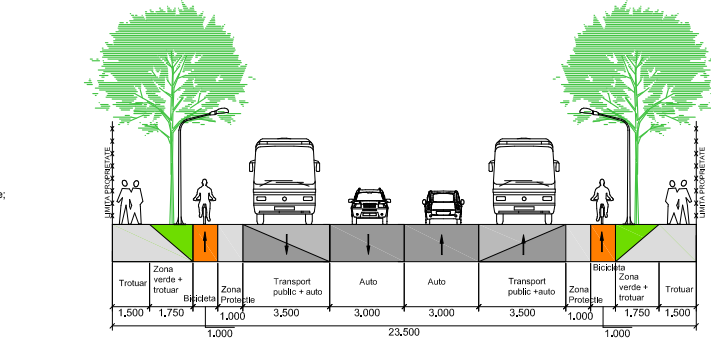


LEGENDĂ

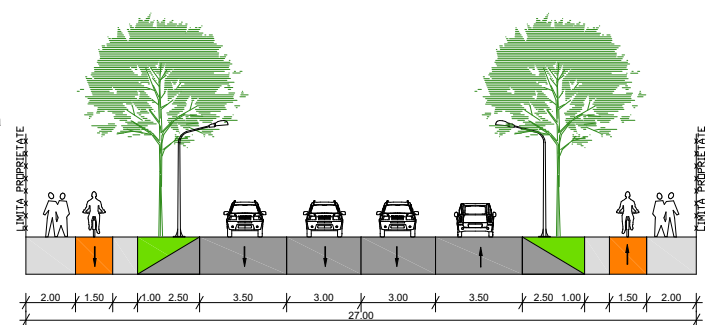
- LIMITE**
- Limita teren reglementat prin PUZ conform certificat de urbanism
 - Contur parcele reglementate prin PUZ conform certificat de urbanism
 - Limite cadastrale parcele existente
 - Limite amplasare cladiri
 - Limita zona propusa spre reamenajare pe domeniul public prin PUZ
- ZONIFICARE EXISTENTĂ SAU PROPUȘĂ PRIN PUG**
- Restructurarea suprafețelor industriale - Funcțiuni Mixte : Locuințe, Servicii/Comert
 - Restructurarea suprafețelor industriale - Funcțiuni Mixte : Locuințe, Servicii/Comert (conform PUG)
 - Funcțiune existentă zonă activități economice, retail cash&carry
 - Restructurarea suprafețelor industriale - Funcțiuni Mixte : Locuințe, Servicii/Comert (conform PUG)
 - Zonă cu documentații de urbanism aprobate - nuclee de servicii, activități comerciale, turism, birouri
 - Zona locuințe cu dotari de interes local
 - Zona locuințe cu dotari de interes local și general
 - Zona mixta locuințe și servicii
 - Zona institutii publice și de interes public : Educație, Religie, Administrație
 - Zona verde cu rol de agrement sau cu caracter tematic
- ZONIFICARE PROPUȘĂ**
- Zonă mixtă: Locuințe, Servicii/Comert
 - Propunere relocare stradă, conform PV Restructurare
- ZONE DE IMPLANTARE**
- 2S+P+16E/2S+P+19E
 - 2S+P+10E+Et. retras/2S+P+12E
 - 2S+P+8E/2S+P+9E+Et. retras
 - 2S+P
 - 2S
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Zona protejată/De protecție a siturilor arheologice
 - Zona protejată/De protecție a siturilor arheologice
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare
- CAI DE COMUNICARE**
- Drept de servitute de trecere pietonală și auto asupra unei suprafețe de 1005 mp în favoarea imobilului înscris în CF 433262, Timișoara
 - Bulevarde / străzi publice existente
 - Bulevarde / străzi publice reglementate prin PUZ-uri aprobate
 - Accese auto propuse
- Profile stradale de perspectivă propuse prin PUG aprobat**
cu HCL nr. 457/2023 (profil 12 - 27 m, profil 53- 23.50 m)



Profil Transversal 53 -lățime 23.5m



Profil Transversal 12 -lățime 27m



Bilanț teritorial							
Teren studiat CF 446853, CF 446854		Existent		Propus			
		mp	%	mp	%		
Teren conform CF		18730	100%	18730	100		
Teren conform ridicare topografica		18730	100%	18730	100		
Zonă mixtă	Construcții	3908	20.86	11238	18730	60.00	100.00
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	11022	58.85	2809.50		15.00	
	Spațiu verde 25% din parcela reglementată	3800	20.29	4682.5		25.00	
Străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament		0	0.00	0	0.00		
Suprafață cedată în vederea realizării de străzi, trotuare, piste de biciclete, zone verzi în aliniament: 0 mp							
Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața terenului reglementat și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).							
Suprafețele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -25 ce nu formează o cuvă se consideră sol natural.							

INDICI URBANISTICI PROPUȘI					
Zonă mixtă	CUT	POT	Regim de înălțime	Hmax cornișă	H max
				2S+P+19E	70m
				2S+P+16E	57m
				2S+P+12E	45m
				2S+P+10E+Er	38m
				2S+P+9E+Er	35m
Zonă mixtă	3.3	60% servicii 40% locuire		2S+P	8m

Se admite depășirea înălțimii maxime a clădirilor pentru amplasarea de utilaje tehnologice, rezervoare, încăperi tehnice, casă lift, antene, amplasate independent sau în cadrul unui etaj tehnic cu înălțimea maximă de 3,5 m și suprafața nivelului curent, retras față de conturul clădirii cu minim 3,5 m. Depășirea înălțimii etajului tehnic se admite exclusiv pentru amplasarea instalației de paratrăsnet. Înălțimea acesteia va fi determinată în etapa de autorizare, în conformitate cu nomele tehnice și reglementările în vigoare la momentul autorizării. Pe suprafața rămasă neocupată a teraselor de către etajul tehnic sau echipamente, se permite amplasarea de panouri solare/fotovoltaice, cu condiția integrării acestora în ansamblul arhitectural și a respectării normelor tehnice în vigoare. În scopul integrării arhitecturale, se permite mascarea etajului tehnic prin continuarea fațadelor clădirii peste înălțimea maximă la alt, până la nivelul superior al etajului tehnic, cu condiția ca acestea să aibă caracter de fațadă falsă/element de mascare, fiind realizată din structuri ușoare, scheletale. Este interzisă realizarea acestei continuări ca volum închis, perimetral, care să genereze spații utilizabile/incăperi.

Specialist R.U.R.: arh. Mircea Crăcăleac

ATG STUDIO SRL
TIMISOARA ROMANIA

S.C. ATG STUDIO SRL
Timișoara, Splaiul Nistrului nr. 1,
etaj 1, ap. 5B
J2011001696358, CUI 28897810
Tel: 0731978182
Email: office@atgstudio.ro

Șef proiect arh. Marius Canceal
Proiectat arh. Alexandra Martea
Desenat arh. Alexandra Martea

Denumire proiect: Elaborare PUZ structurarea zonelor cu caracter industrial central - zonă mixtă - dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzând locuințe colective și servicii (servicii hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, bancare)

Amplasament: CF 446853, CF 446854, Timișoara

Beneficiar: Lazar Investment S.A.

Planșă: Reglementari urbanistice propuse

Proiect nr: 184/2025

Faza: PUZ

Data: 06/2026

Scara: 1:1000

Planșa nr: U.04