



Plan de încadrare în zona centrală. Scara 1:5000

### Disfuncționalități

1 Îngustarea profilului inelului 1, strada 20 Decembrie 1989, pe segmentul dintre bulevardele C.D. Loga și M. Eminescu.

Prin Studiul de Fezabilitate „Reorganizarea circulației rutiere și de transport public (Pasaj P-ta Victoriei)”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 427/16.10.2015, se propune un sistem de 4 benzi de circulație rutieră pe acest segment, profil neconform cu posibilitățile actuale (distanța redusă dintre clădira Primăriei Municipiului Timișoara și parcela pentru care se elaborează prezetul PUZ).

Măsura propusă: Lărgirea profilului stradal prin acaparea unei suprafețe necesare din parcela care face obiectul PUZ, ca obiectiv de utilitate publică.

2 Alăturarea funcțională a zonei centrale cu zona rezidențială din partea estică a parcelei studiate

Zona centrală este o zonă agitată, extrovertită, din care fac parte instituții și servicii de interes local, județean sau regional, pe când zona rezidențială este una liniștită, introvertită. În acest moment nu există o articulație propice între cele două categorii de funcțiuni.

Măsura propusă: Reglementarea unei zone mixte care să realizeze o articulație corespunzătoare între cele două tipuri de funcțiuni și țesut urbanistic.

3 Limitarea dezvoltării unor funcțiuni specifice zonei centrale

Clădirea în care a funcționat Liceul de Arte are un regim de înălțime Parter, neconform cu posibilitățile și necesitățile de dezvoltare socio-economică a parcelelor adiacente zonei centrale. Se impune ridicarea valorii POT și CUT actuale prin edificare.

Măsura propusă: Reglementarea unor valori maxime ale POT și CUT pentru a putea implementa funcțiuni specifice zonei centrale, într-un concept de tip mixed use.

Zonificare. Situație existentă. Scara 1:1000

### Legenda

- Limita parcelei care face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate
- Limita teritoriului de proiect propus a fi studiat prin PUZ înființat
- Limita ansamblurilor urbane protejate clasificate conform LMI 2010 actualizată / Monumente istorice clasificate conform LMI 2010 actualizată
- Zona centrală
- Zona instituițiilor și servicii
- Zona locuințe de toate tipurile
- Zona verde cu rol de agrement, sport sau cu caracter tematic
- Accesibilitate rutieră / pietonală
- Corso și suprafețe pietonale din zona centrală
- Prospekte stradale reprezentative

### Indicatori urbanistici existenți

POT	33,47 %	Suprafața totală	8.365,00 mp
CUT	0,73	Suprafața construită	2.800,00 mp
		Suprafețe minerale	1.240,00 mp
		Suprafețe neamenajate	4.325,00 mp
		Spații verzi amenajate	0,00 mp

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

<b>ANDREESCU &amp; GAIVORONSKI</b> <small>300085 P-ta. Gh. Gheorgh. nr. 4, et. 2, ap. 10, tel. 0256 306 042, fax 0256 430 093</small> <small>Plata Sfântu Gheorgh. nr. 4, et. 2, ap. 10, RO-300085 TIMIȘOARA</small> <small>Tel. 0256 306042 Fax: 0256 430093 E-mail: and_gaiv@adsexpress.ro</small>		<small>S. r. l.</small> <small>J35/2735/91</small> 	<small>BENEFICIAR:</small> STUDIUM GREEN SRL <small>RO 15500551</small> <small>J12/1547/2003</small> <small>STR. TRAIAN VILBA 210 Cod 400397</small> <small>CLUJ NAPOCA</small> <small>CLUJ</small>	<small>NR.PROIECT</small> <small>166/2016</small>
<small>SPECIFICATIE</small> <small>SEF PROIECT</small> <small>PROIECTAT</small> <small>DESENAT</small>	<small>NUME</small> <small>prof.dr.arh. Vlad GAIVORONSKI</small> <small>prof.dr.arh. Ioan ANDREESCU</small> <small>prof.dr.arh. Vlad GAIVORONSKI</small> <small>prof.dr.arh. Ioan ANDREESCU</small> <small>drd.arh. Mihai-Ionut DANCUI</small> <small>arh. Petra BOULESCU</small>	<small>SEMNTURATA</small> <small>SCARA</small> <small>1:1000</small> <small>DATA</small> <small>2017.01</small> <small>FORMAT</small> <small>A2</small>	<small>AMPLASAMENT:</small> BD. MIHAI EMINESCU 2, BD C.D. LOGA 3 <small>TIMIȘOARA</small> <small>TIMS</small> <small>PROIECT:</small> MIXED USE - ZONA CENTRALA <small>CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCURE</small> <small>COLECTIVE; ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, DE</small> <small>ADMINISTRAȚIE AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE,</small> <small>COMERCIALE (TERȚIARE), CULTURALE, DE TURISM,</small> <small>PARCURI COLECTIVE PUBLICE ȘI PRIVATE</small>	<small>FAZA</small> <small>STUDIUL DE</small> <small>OPORTUNITATE</small> <small>NR.PLANSĂ</small> <small>U.01</small>