

# MIXED USE ZONA CENTRALA, TIMISOARA



## Legenda

- Limita teritoriului propus a fi studiat prin PUZ
- Limita parcelei care face obiectul prezentului P.U.Z.
- Limita ansamblurilor urbane protejate clasificate conform LMI 2015 actualizata
- Limita UTR 1 - Zona Centrala (P.U.G. TM)
- Zona locuinte de toate tipurile
- Zona instituti publice si de interes public
- Zona verde cu rol de agrement, sport sau cu caracter tematic
- Spatii verzi de aliniament
- Carosabil (asfaltate - stare buna)
- Trotuar pietonale
- Constructii mici - existente
- Constructii de inaltime medie - existente
- Constructii de inaltime medie - existente

## Zonificare existenta

- Limita UTR 1 - Zona Centrala (P.U.G. TM)
- Zona locuinte de toate tipurile
- Zona instituti publice si de interes public
- Zona verde cu rol de agrement, sport sau cu caracter tematic
- Spatii verzi de aliniament
- Carosabil (asfaltate - stare buna)
- Trotuar pietonale
- Constructii mici - existente
- Constructii de inaltime medie - existente
- Constructii de inaltime medie - existente

## Retrageri de la aliniament

Amplasamentul cladirilor fata de aliniament va fi efectuat dupa cum urmeaza:

**Vest:** cladirile sunt amplasate in aliniament, conform tipologiei date de frontul Colegiului Tehnic Emanuil Ungureanu.

**Nord:** cladirile sunt amplasate partial in aliniament, conform tipologiei date de cladirea P+1 existenta pe parcela si partial cu retrageri, datorita conturului limitei de proprietate.

**Est:** cladirile sunt retrase fata de aliniament, in linie vizuala la fel ca si cladirea de pe coltul Bd. C.D. Loga - str. P. Miron Cristea, colt de cvartal in axul Bd.-ului C.D. Loga

**Sud:** amplasarea cladirilor se realizeaza prin racord la retragerile cladirii Primariei Municipiului Timisoara, Inspectoratului Scolar si Mitropoliei Banatului

## Propuneri

- SUBZONA 1**  
Zona mixta: turm informational - culturale, de turism, comerciale (tertiare), servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat  
Regim de inaltime: 3S+P+9E (47m)
- SUBZONA 2**  
Zona mixta: de turism, culturale, act. administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat  
Regim de inaltime: 3S+P+6E+ER (26m)
- SUBZONA 3**  
Zona mixta: locuire colectiva, culturale, act. administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat  
Regim de inaltime: 3S+P+5E+ER (26m)  
Zona verde cu rol de agrement si acces semi-public, contului terasei verzi va fi propus in urma mobilarii  
Regim de inaltime: peste cladire // la niv. +10,50m
- SUBZONA 4**  
Zona non-edificabila, determinata de retratergele de la aliniament: parcaj colectiv public si privat, spatii verzi  
Regim de inaltime: 3S
- CL. EXISTENTE**  
Cladiri sau corpuri de cladiri existente pe teren propuse spre consolidare, remodelare, restaurare si reconversie functionala cu sau fara pastreaa acoperisului existent.
- STEREN DONATA**  
Zona care va fi transferata in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara pentru realizarea obiectivului de utilitate publica - INELUL 1 de circulatie - aprox. 315 mp
- ACCESSE**  
Accese pietonale (roz) / auto (albastru) propuse
- RETRAGERE**  
Retragerea propusa fata de aliniament
- MARCAJE NOI**  
Marcaje noi pentru sensuri de mers nou propuse
- Marcaj interdictie stationare (zona doar pentru aprovizionare) - (galben) / Marcaj zona interzisa (alb)

**Nota:** Solutia de circulatie pentru rezolvarea acceselor in si dinspre subsol (in interiorul parcelei) va fi detaliata ulterior in faza D.T.A.C. // P.T. - D.D.E. Se va urmari evitarea aglomerarii traficului.

Profilul stradal dinspre strada 20 Decembrie 1989 a fost realizat conform S.F. aprobat prin HCL Timisoara - INEL 1, conform PTT 5 din planșa SF 4.

Profilul stradal dinspre B-dul Mihai Eminescu si B-dul C.D. Loga sunt restrictionate de catre cladirile propuse inspre pastrea, astfel incat ele pot acomoda infrastructura necesara realizarii investitiei fara a aglomera zona, dar la un nivel relativ minim de gabarite ale benzilor de circulatie.

Pe strada Patriarh Miron Cristea, modificarile aduse profilului stradal se mai pot regla pe partea investitiei prin crearea unui trotuar pietonal sau a unei benzi velor mai late, in functie de necesitate, in zona non-edificabila. Aceste modificari se vor detalia ulterior, in faza D.T.A.C. // P.T. - D.D.E.

## Bilant teritorial propus

UTR	Suprafata mp	Subzona	Funciune	Suprafata mp	Regim de inaltime	Inaltime m	POT	CUT	Spatii verzi min. mp
1	actuala 8.365	M1 - turm inf.	Zona mixta	230	3S+P+9E	47,00	80,00%	3,80	10,00% din suprafata actuala 836,5 mp
		M2		2.167	3S+P+6E+ER	26,00	6.692 mp	31.787 mp	
		M3		4.646	3S+P+5E+ER	26,00			
	dupa cadere 8.050	ZV	Zona non-edificabila	1.007	3S	0	0	0	
	Suprafata cedata pentru realizarea obiectivului de utilitate publica	315 mp	-	0	0	0	0	conform profil stradal	

## REGL. URBANISTICE - ETAPA 1

RO: Drepturile de autor © apartin "RINO ARCHITECTURE". Sunt interzise reproducerea totala sau partiala, stocarea sau transmiterea sub orice forma a acestui document fara obtinerea unui acord scris din partea "RINO ARCHITECTURE" // Arh. Claudiu IONESCU // S.C. START S.R.L.

EN: Copyright © of "RINO ARCHITECTURE". All Rights Reserved. No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form without the prior written permission of "RINO ARCHITECTURE" // Arch. Claudiu IONESCU // S.C. START S.R.L.

stampila c. urb / urb. pl. c. stamp:	stampila RUR / RUR stamp:	stampila cons. / cons. stamp:	observatii / comments:
			Profilul de trotuar a fost reglementat conform recomandarii STAS 10144/2-91 - TROTUARUL, ALEI DE PIETONI SI PISTE DE CICLISTI - Tabel 1, categoria strazi II, in functie de no. de pietoni / ora - intre 1400-2100 pietoni / ora, adica 1,50m-2,25m latimea aleii pietonale, incluzand bordura si cap. 5.4 - "Latimea minima a pistelor de biciclisti trebuie sa fie 1,00m pentru o banda sens de circulatie [...] rezultand un trotuar de minim 3,00m.
			Culturile cladirii la intersectia str. 20 Decembrie 1989 cu B-dul Mihai Eminescu sau B-dul C.D. Loga vor fi ridicate de la CTS, astfel incat sa ofere o sponore a vizibilitatii dupa colt, soferii putand anticipa traficul cu care urmeaza sa se intersecteze.

stampila p.g./ m.d. stamp:	amplasament / location: <b>BD. MIHAI EMINESCU NR. 2, BD. C.D. LOGA NR. 3, TIMISOARA, JUD. TIMIS, ROMANIA</b>
proiectant general / main designer: <b>S.C. START S.R.L.</b> str. Cezar, nr. 25, Arad, jud. Arad, Romania	coord. pr. urbanism - spec. RUR / urban planning coord. / RUR spec.: <b>arh. Cătălin JIANU-HANCHEȘ</b> str. Petuniei, nr. 7, Timisoara, jud. Timis, Romania
proiect / project: <b>MIXED USE - ZONA CENTRALA</b> CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT	client: <b>STUDIUM GREEN</b> RO15500551, J121547/2013, str. Teodor Mihail, nr. 39-43, spatiu comercial P, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania supervisor-client / client supervisor: arh. Sorin NOTARIȘ
titlul planșei / drawing title: REGLEMENTARI URBANISTICE - ETAPA 1	nivel / level: URB
nr. pr. / pr. no.: 15/2018	arhitect / architect: Claudiu IONESCU
șef proiect / architect in charge: Claudiu IONESCU	desenat / drawn: Claudiu IONESCU
verificat / checked: Cătălin JIANU-HANCHEȘ	data / date: 15.04.18

