

# 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

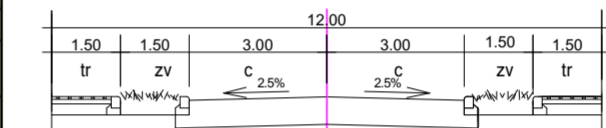
PUZ aprobat cu HCL 461\_2013  
Modificat prin PUZ aprobat cu HCL 618\_2018  
Modificare regim de înălțime la corp A la clădire autorizată cu AC  
876/15.07.2014 - Centru de afaceri, hosting, cercetare,  
învățământ și cultură în regim S+P+2E (corp A și corp B) și  
parcări rezultând S+P+4E (corp A) și S+P+2E (corp B)  
POT = 60%  
CUT = 3.2  
Hmaxim = 25.00m

PUZ aprobat cu HCL 456\_2018  
rectificat printru HCL 548\_2018  
"Construire supermarket Lidl" str. Eroilor de la Tisa colț cu str.  
Ștefan cel Mare  
P+1E  
POT = 35%  
CUT = 0,60

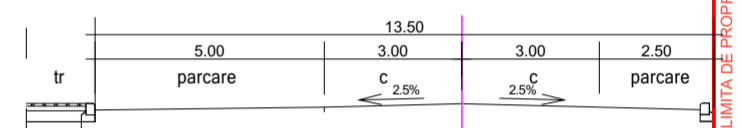
## BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI URBANISTICI AL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Situație existentă		Situație propusă		
	Suprafață	% din Steren	Suprafață	% din Steren	
ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE	13.106 mp	57,56%	-	-	
ZONĂ MIXTĂ	-	-	21.324 mp	93,65%	
- Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ	-	-	max.12.795 mp	max. 60%	
- Zone verzi și spații de recreere din cadrul parcelei de zonă mixtă	-	-	min. 4.265mp	min. 20 %	
- Accese, drumuri de incintă, parcuri, alei, trotuare	9.664 mp	42,44%	4.264mp	20 %	
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT drumuri publice aferent - Intregire str. Vărădia (carosabil, trotuare, spații verzi)	-	-	1.446 mp	6,35%	
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>22.770 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>22.770 mp</b>	<b>100 %</b>	
INDICI URBANISTICI		Situație existentă		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME		maxim S+P+2E		maxim 2S+P+12E	
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)		maxim 80%		maxim 60%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)		-		maxim 3,8	
H maxim		-		maxim 44,00m	

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



PTT1 - stradă propusă - strada VĂRĂDIA



PTT2 - Profil propus circulație în interiorul incintei

## 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
- +—+—+ - imprejurimi existente
- +—+—+ - limita documentatii de urbanism aprobate
- +—+—+ - limita de implantare din documentatii de urbanism aprobate
- +—+—+ - limite de implantare propus

**CĂI DE COMUNICAȚII**

- +—+—+ - căi de comunicații rutiere și amenajări aferente existente
- ▲▲▲▲▲▲ - acces existente pe teren studiat
- ▲▲▲▲▲▲ - acces existente pe parcele învecinate
- +—+—+ - căi de comunicații rutiere și amenajări aferente propuse
- 12 - prospect stradal propus

**LEGENDĂ FUNCȚIUNI EXISTENTE / REGLEMENTATE**

- - 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
- - zona de implantare clădiri conform reglementari de urbanism aprobate
- - zona locuire colectivă cu funcțiuni complementare (servicii și comerț) propusă
- - zona comercial, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ, locuire colectivă propusă
- - zona comercial, servicii activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ, parcare supraetajată propusă
- - zonă destinată spațiilor verzi, circulației pietonale, auto și parcaje, instalații edilitare - propus teren studiat
- - zona de implantare a construcțiilor în cadrul terenului studiat

spațiu pentru ștampile :

vizat spre neschimbare	ștampila SRL	ștampila OAR - RUR		
<b>Specialist RUR</b>	arh. Opreța Răzvan Alexandru	semnatura		
	nume	semnatura		
<b>PARASITESTUDIO</b>	str. Lev Tolstol nr. 16 / Timișoara / România / tel. 0040 0724550007 / fax. 0040 033668 19863 / office@parasitestudio.com / www.parasitestudio.com	<b>BENEFICIAR / S.C. ARTEMIS REAL ESTATES S.R.L. Municipiul Timișoara, Statul Român</b>	pr no 224/20	
<b>SEF PROIECT</b>	arh. Attila Wenczel	scara 1:1000	<b>PROIECT / P.U.Z. cu zonă MIXTĂ:</b> locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ	faza P.U.Z. - S.O.
<b>PROIECTAT</b>	arh. Norbert Iankó	data august 2020	<b>ADRESA /</b> strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Vărădia	pl no
<b>DESENAT</b>	arh. Zsuzsa Czirájk		<b>PLANSĂ / REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	04-A