



LEGENDĂ FUNCȚIUNI:

- Zonă mixtă M1- Locuire, servicii, comert si parcare - propusă
- Zonă de agrement care deservește funcțiunea de bază
- Zonă de implantare a construcțiilor-propuse cu regim maximal de construire-volum construit dominant (max S+P+M+13)
- Zonă de implantare a construcțiilor-propuse (max S+P+8)
- Birouri, servicii si comert - existent
- Locuinte individuale - existent
- Locuinte colective - existent
- Funcțiune industrială, producție, depozitare - existent
- Drumuri
- Zona verde
- Canalul Bega
- Limita zonei studiate - strada Viorelelor - strada Renasterii - strada Simion Barnutiu - strada Samuel Micu Clain
- Limită P.U.Z - Dezvoltare zonă mixtă - Locuire, servicii, comert si parcaje
- Limită parcele vecine
- Aliniament stradal
- Limită de proprietate teren studiat-propietate privată S.C.U.T.T. S.A.

Regim de inaltime maxim: S+P+M+13

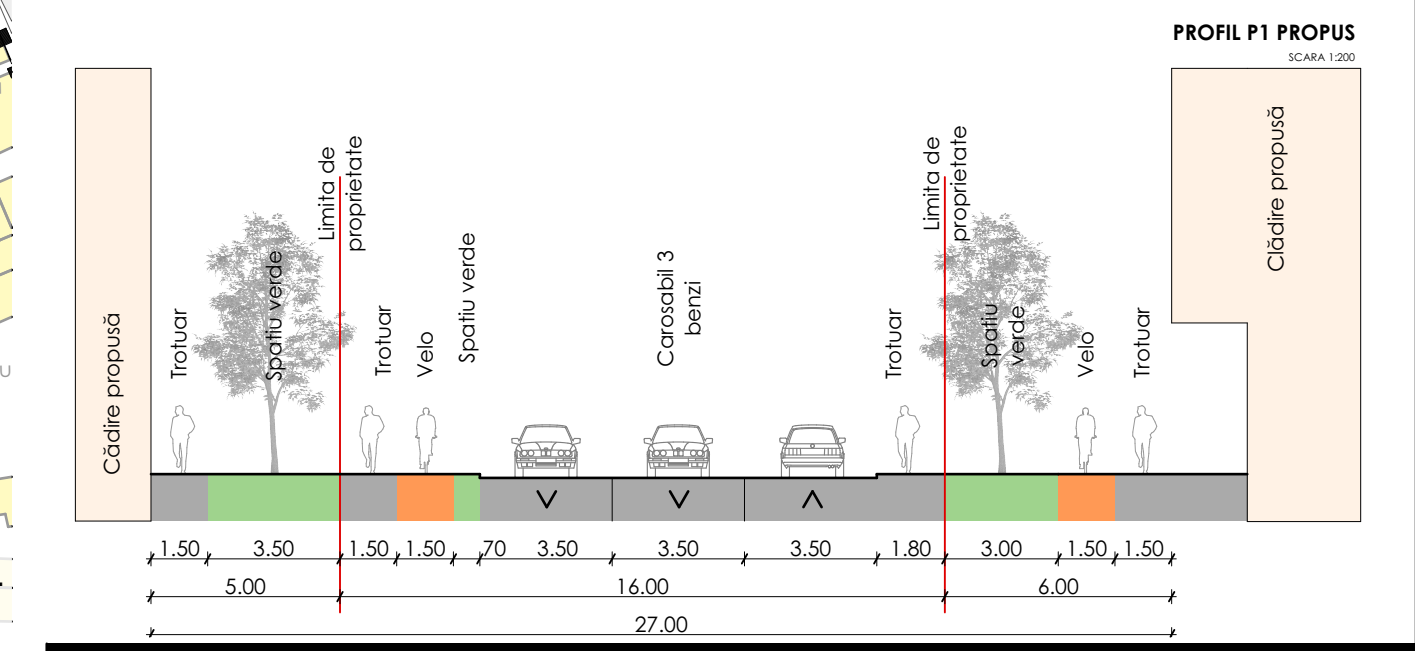
H_{max} propus = 50 m
 CUT_{maxim} propus = 3,2
 POT_{maxim} propus = 70%

BILANT TERITORIAL

U.T.R	Suprafață (m ²)	Zona	P.O.T.	C.U.T.	Zonificare funcțională	Subzonificare funcțională	Suprafață (m ²)	Procent
29	9085	M1	70% **	3,2 **	Zonă mixtă-locuire, servicii și comert / agrement și garaje sau parcaje colective cu acces public	Zonă mixtă-locuire, servicii, comert si parcare Zonă de agrement care deservește funcțiunea de bază (construcții pentru sport și agrement)	5451	60%
						Zonă verde necesară pentru a îndeplini suprafețe minime	908,5	10%
							2725,5	30%
TOTAL							9085	100,00%

*conform RLU PUG Timisoara, aprobat prin HCL... IV.2 L- ZONA REZIDENTIALĂ, articolul 24 "Procentul de ocupare a terenului. Conform art. 15 si Anexa 2 din R.G.U. - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinația zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de condițiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:
 2.1. Destinația zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:
 2.1.1. Zone centrale - 80%
 2.1.2. Zone comerciale - 85%
 2.1.3. Zone mixte - 70%

**conform RLU PUG Timisoara in curs de elaborare, parcela se incadreaza in categoria RIM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:
 Pentru parcellarul adiacent principalelor artere de trafic:
 Pentru parcelele comune:
 Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85%
 Art. 19 Coeficientul de utilizare maxim a terenului:
 Pentru parcellarul adiacent principalelor artere de trafic:
 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8



În urma analizei urbanistice realizate pe acest cvartal s-a constatat că acesta se află în UTR 29, unitate teritorială transformată în timp într-o zonă urbană mixtă, cu funcțiuni de locuire individuală, locuire colectivă, comert, servicii și industrie. Conform RLU PUG Timisoara, aprobat prin HCL ..., cap. IV, art.24, acesta stabilește un POT maxim de 70% pentru zonele urbane mixte.

Propunerea realizată mizează pe un POT de 70%, din care 10% servicii și 60% locuire.

Cvartarul studiat prezintă un procent dominant al construcțiilor cu caracter industrial care însă nu mai sunt utilizate și care se află într-o fază avansată de degradare. În raport cu restul cvartalelor din UTR29, funcțiunea de locuire și servicii este mai redusă ca și suprafața și densitate.

Scopul acestor parametri propusi este de a transforma un spatiu industrial neutilizat într-un spatiu urban calitativ adresat comunității, prin construcții cu funcțiuni de locuire și servicii, fără a depăși însă procentul de ocupare existent la nivelul cvartalului. Locuirea și serviciile generate vor contribui la dezvoltarea caracterului multifuncțional al zonei și la valorificarea spațiului urban și relației oamenilor cu apa ca element natural din proximitate.

TABEL COMPARATIV SUPRAFETE EXISTENTE/PROPUSE PE FUNCȚIUNI LA NIVEL DE CVARTAL

Denumire	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafete mp	%	Suprafete mp	%
Suprafata totala cvartal	42100	100	42100	100
Suprafata constructii comert si servicii	6240	14.82185	7240	17.19715
Suprafata constructii unitati de locuire individuala	527	1.251781	527	1.251781
Suprafata constructii unitati de locuire colectiva	3850	9.144893	9200	21.85273
Suprafete constructii industriale	7600	18.05226	0	0
Total suprafete construite	18217	43.27078	16967	40.30166

verificator expert			
	PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT s.r.l. C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 Tel: 0256437120 / 0256436039 whm.whproject@gmail.com	BENEFICIAR: S.C. U.T.T. S.A. str. Simion Barnutiu nr. 28 Timisoara, jud. Timis	328 2020
	șef proiect arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Horea CIRCA desenat arh. David UNIPAN	1:200, 1:1000, 1:50.97 2021-08-31	CONSTRUIRE IMOBILE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, COMERT, SERVICII, PARCARE IN REGIM DE INALȚIME DE LA S+P+4 LA S+P+13
ACEȘT PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMISOARA, STR. MENDELEEV NR. 29 B. NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECAT CU ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA nr. 8/1996)			