



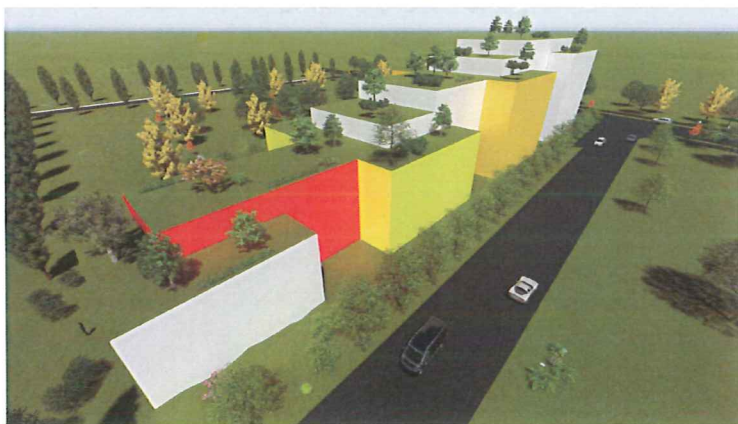
constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 092/2016

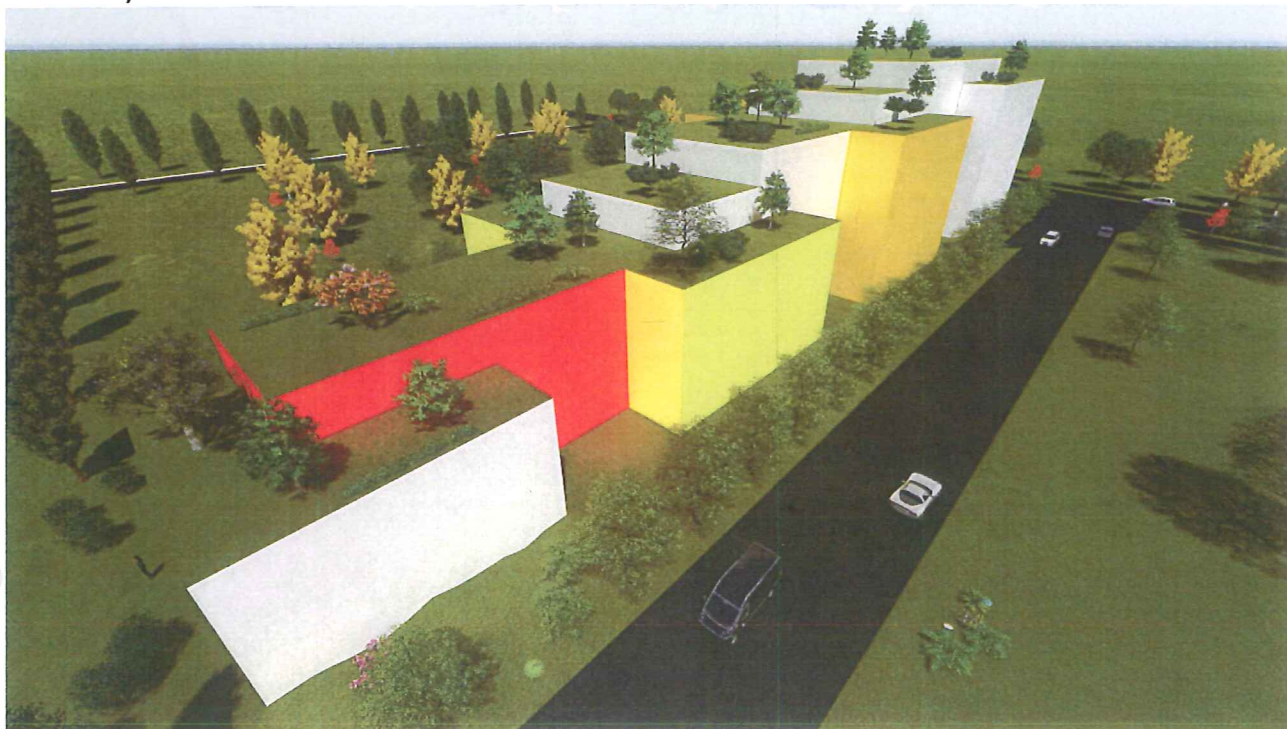
ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC
ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE | TIMIȘOARA, G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN

BORDEA IOSIF ALEXANDRU

ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC
ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE
LOCALITATEA TIMIȘOARA, STRADA G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN, JUDEȚUL TIMIȘ



INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Denumire: ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE

Amplasament: LOCALITATEA TIMIȘOARA, STRADA G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN, JUDEȚUL TIMIȘ

Argumentare: realizare ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE

Inițiator: Bordea Iosif Alexandru

Elaborator: CONSTANTIN CIOCAN BIA.

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, etajul 2, în perioada 06.10.2017 – 20.10.2017, între orele 8.30-10.30 luni, miercuri și vineri, 8.30-10.30 și 14.00-16.00 marți și joi.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspectorul de zonă din cadrul Biroului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, adresa Bd. C.D. Loga, numărul 1, telefon 0256.408464, mail dezvoltareurbana@primariatm.ro.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor necesare eliberării avizului de oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi în scris, la cerere, și poate fi consultat la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, etaj 2.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, perioada conf. HCL 140/2011, modificat prin HCL 138/2012
- Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, perioada conf. HCL 140/2011, modificat prin HCL 138/2012
- Etapa 4 – etapa monitorizării implementării PUZ și RLU aferent, perioada conf. HCL 140/2011, modificat prin HCL 138/2012 (metoda/scopul/perioada)



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag ClI3 | timis | romania

proiect 092/2016

ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE | TIMIȘOARA, G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Situația existentă

1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest a orașului Timișoara. Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată. Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de strada Aurel Pop spre est, străzile Atanasie Demian și Arthur Rubinstein pe latura sudică, spre vest Aleea Viilor și înspre nord de strada Grigore Alexandrescu. Accesul auto și pietonal se face de pe două străzi, respectiv strada Grigore Alexandrescu și strada Atanasie Demian.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format din două parcele, înscrise în cartea funciară cu numerele 423428, 420022, numere topografice al parcelor: 23353/2; 23354/1/1/1; 23354/1/1/2; 23354/1/2; 23354/2/2; 23355/1/1; 23355/1/2; 23355/1/3/1, 23353/1 și se află în proprietatea privată a beneficiarului BORDEA IOSIF ALEXANDRU, inițiatorul acestui studiu. Suprafața totală a terenului este de 10092mp (măsurată 9849mp). Pe terenul studiat sunt prezente o serie de clădiri parter.

1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter neomogen, alternând zonele construite cu zone nedefinite, libere de construcții. Partea vestică a acestuia este ocupat de un cimitir, iar în afara cvartalului mai există un cimitir mai mic înspre sud.

Conturul cvartalului se prezintă relativ neomogen, având amplasarea clădirilor în manieră izolată, cu funcțiunea generală de locuire, retrase de la frontul stradal, uneori cu extensii ale acestora pe cel puțin o laterală în adâncimea parcelor. Regimul de înălțime preponderent este jos, sub P+2E. Totuși, se remarcă o excepție de la această regulă, constând din existența unui PUZ recent aprobat prin HCL 333/25.09.2007 ce prevede realizarea unui ansamblu rezidențial cu blocuri de locuințe colective și servicii, amplasate compact, având un regim de înălțime mare, de până la P+6E+Er.

Zona studiată este caracterizată de parcele foarte înguste, poziționate pe adâncime, foarte greu de valorificat urbanistic.

1.2.2. Accese

Accesul principal se face din strada Grigore Alexandrescu și strada Atanasie Demian. Strada Grigore Alexandrescu este o stradă importantă în cadrul tramei stradale a orașului Timișoara. Profilul stradal cuprinde o bandă de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente. În interiorul cvartalului mai este propusă prin documentații de urbanism aprobate o stradă secundară, stradă paralelă cu celelalte 2 cu scopul de a micșora adâncimea cvartalului.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 092/2016

ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE | TIMIȘOARA, G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1.2.3. Funcțiuni

Funcțiunea predominantă este de locuire și funcțiuni complementare. Sunt prezente locuințe individuale. Excepție de la această regulă o reprezintă existența pe cvartalul studiat a unui PUZ recent aprobat prin HCL 333/25.09.2007 ce prevede realizarea unui ansamblu rezidențial cu blocuri de locuințe colective și servicii, amplasate compact, având un regim de înălțime mare, de până la S+P+6E+Er. O altă funcțiune prezentă în zonă este cea de cimitir.

1.2.4. Transport public

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, străzile adiacente fiind conectate direct la rețeaua publică de transport a orașului Timișoara, pe Calea Torontalului.

2. Încadrare în PUG Timișoara

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul face parte din unitatea teritorială UTR 16. Zona este un mixt de locuințe și funcțiuni complementare.

Conform noului PUG, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbatere publică, se prevede încadrarea în 2 subzone distincte, respectiv subzona RrM3, zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic în jumătatea nordică și subzona Uliu, zonă de urbanizare - zonă de locuințe individuale cu caracter urban în jumătatea sudică.

Conform acestor propuneri, se pot enumera următoarele prevederi:

2.1. Subzona RrM3.

Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic.

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Caracterul propus spațiilor urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

Art. 1 Utilizări admise

(16) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 092/2016

ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE | TIMIȘOARA, G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

(17) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Art. 7 Înălțimea maximă admisă. Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(81) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(90) Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 2,1

2.2. Subzona Uliu.

Zonă de urbanizare - zonă de locuințe individuale cu caracter urban.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Art. 2 Utilizări cu condiții.

(20) Locuințe semi colective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Art. 7 Înălțimea maximă admisă

(53) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

(54) Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(55) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

(56) Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17m

Art. 10 spații libere și spații plantate

(74) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(75) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(83) pentru utilizările admise - 35%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(85) pentru utilizările admise - 0,9

3. Propunere de dezvoltare urbanistică



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 092/2016

ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL / AVIZ DE OPORTUNITATE | TIMIȘOARA, G. ALEXANDRESCU - A. DEMIAN
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

3.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unui ansamblu rezidențial, locuințe colective și funcțiuni complementare - plan urbanistic zonal / aviz de oportunitate.

Terenul va avea două subzone definite distinct urbanistic, notate UTR1 la sud de strada G. Alexandrescu, respectiv UTR2 la nord de A. Demian. Acestea vor fi separate de noua stradă introdusă prin PUG între cele două existente G. Alexandrescu și A. Demian.

Propunerea de mobilare prevede amplasarea unei serii de clădiri multietajate pentru locuințe colective, dispuse pe direcția nord-sud, cu regim de înălțime de maxim S+P+6E+Er, cu S+P+2E+Er spre strada mediană pentru UTR1 și S+P+2E+Er pentru UTR2.

Se dorește realizarea unei străzi suplimentare între strada Grigore Alexandrescu și strada nou propusă. În incinta se vor prevedea spații verzi, pentru odihnă sau locuri de joacă pentru copii, accese auto și pietonale, pistă de biciclete.

Numărul de parcări amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică. Se vor amplasa locuri de parcare atât la nivelul solului cât și în subsolul clădirilor.

3.2. Zonificare funcțională

Pentru parcela studiată se propune funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, respectiv o zonă destinată creării unor noi străzi, în zona mediană și laterală a parcelei.

3.3. Indicatori spațiali

UTR1

Regim de înălțime maxim S+P+6E+Er, cu S+P+2E+Er spre strada mediană.

Procentul maxim de ocupare propus este de 55%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 3,5.

Zonă verde de minim 20%.

UTR2

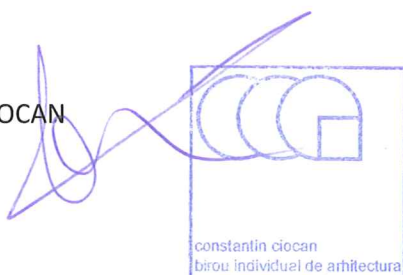
Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er.

Procentul maxim de ocupare propus este de 45%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 2,8.

Zonă verde de minim 20%.

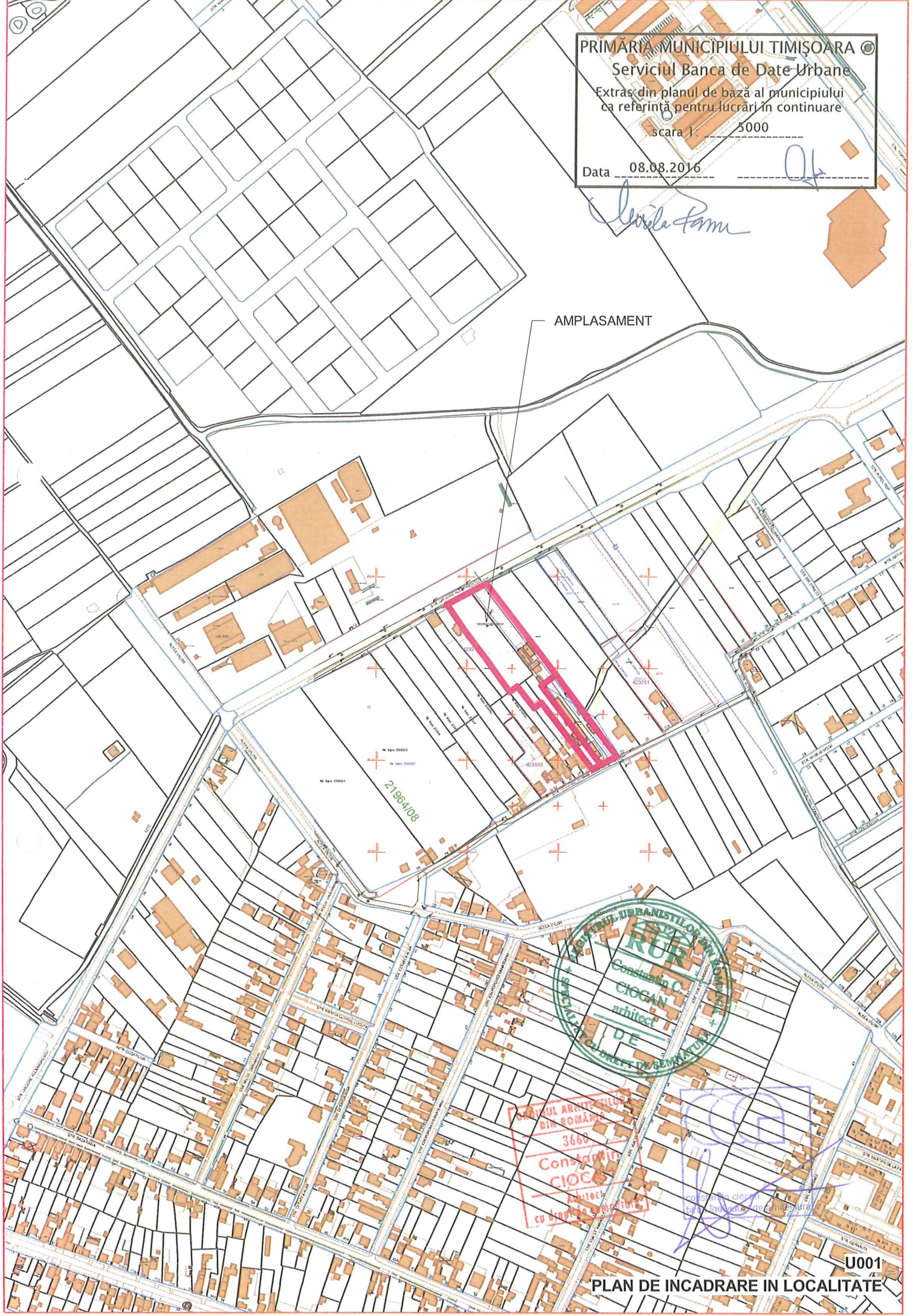
Întocmit
arh. Constantin CIOCAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA ©
Serviciul Banca de Date Urbane
Extras din planul de bază al municipiului
ca referință pentru lucrări în continuare
scara 1: 5000
Data 08.08.2016

Lucia Farnu

AMPLASAMENT



PROIECTUL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE
URBANĂ
CONSTANȚA C.
CIOCAN
arhitect
DE
CĂLĂRII DE BĂNĂREȘI

PROIECTUL ARHITECTURAL
DIN ROMÂNIA
3668
Constanța C.
CIOCAN
Arhitect
cu drept de semnătură

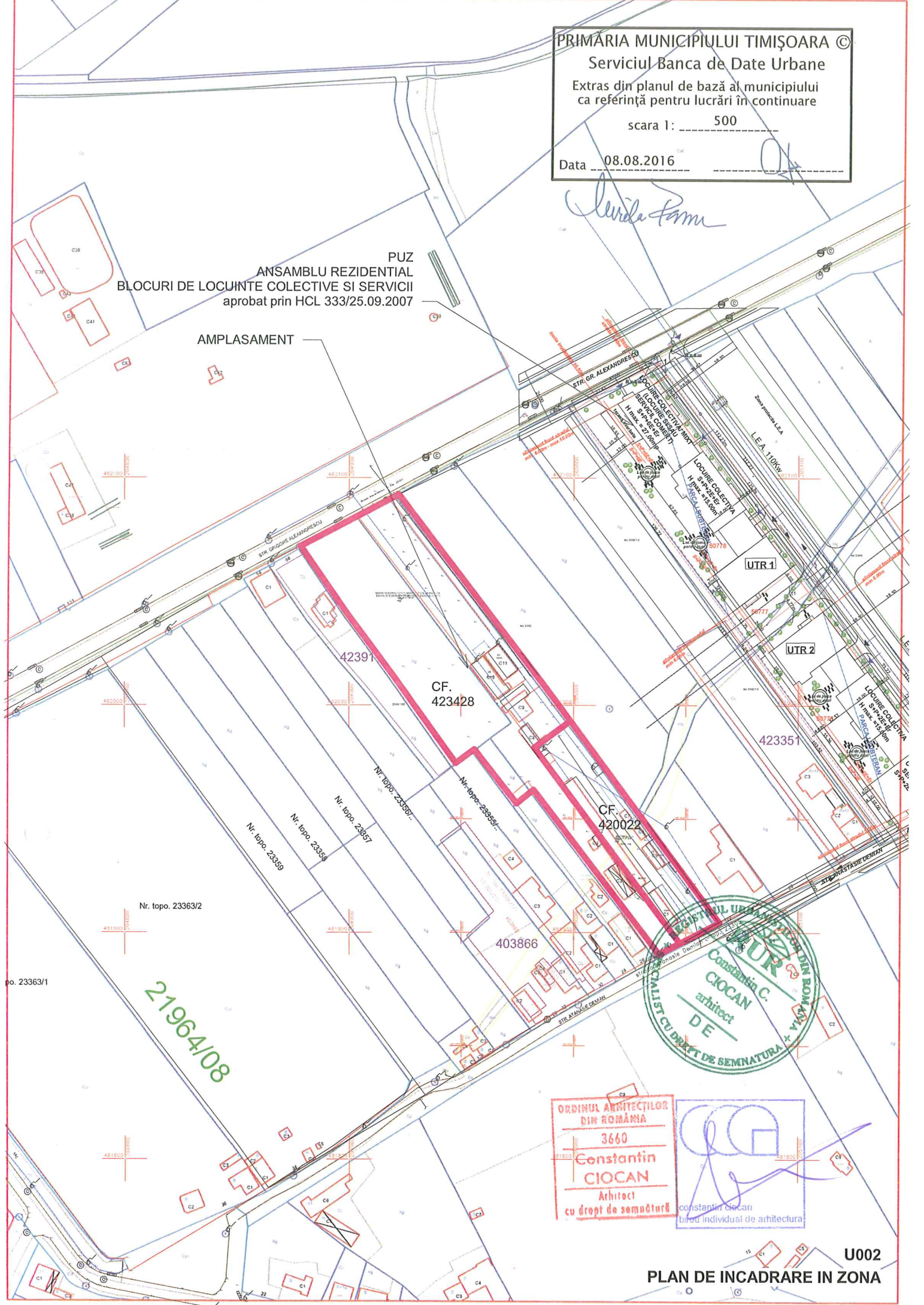
Constanța C. CioCAN
col. Ștefan CioCAN
baza. invidiu de familie

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA ©
Serviciul Banca de Date Urbane
Extras din planul de bază al municipiului
ca referință pentru lucrări în continuare
scara 1: 500
Data 08.08.2016

Liviu Farnu

PUZ
ANSAMBLU REZIDENTIAL
BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
aprobat prin HCL 333/25.09.2007

AMPLASAMENT



42391

CF.
423428

CF.
420022

423351

403866

Nr. topo. 23363/2

po. 23363/1

21964/08



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
3660
Constantin
CIOCAN
Arhitect
cu drept de semnătură

CCG
constantin ciocan
birou individual de arhitectura

U002
PLAN DE INCADRARE IN ZONA