

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT**

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament: Timisoara, str. MANGALIA, nr. 66-72

Beneficiar: Timco s.a. TIMISOARA

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 335 / 2017

## BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL PUZ
03.	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
04.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 2420 din 02.06.2017 - Extrase C.F.

## BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	1:2000
pl. nr. 02A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:2000
pl. nr. 03A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 05A	VOLUMETRIE	

întocmit,  
arh. Radu Golumba

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT
2. Amplasament: - str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara
3. Beneficiar: - TIMCO s.a.
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara, str. Tosca nr. 14
5. Faza de proiectare: - studiu de oportunitate
6. Data elaborării: - iunie 2017

#### 1.2 Surse de documentare

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de elaborare, Rev 3.
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenaj teritoriului.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati**

Zona studiata este amplasata in partea vestica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in proximitatea malului Begai, in cartierul Iosefin.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord - Splaiul Tudor Vladimirescu si canalul Bega cu zona verde aferenta,
- spre Est - Bulevardul Iuliu Maniu (fost Resita),
- spre Sud - strada Jozsef Preyer,
- spre Vest - strada Mangalia.

Terenul are acces auto de pe strada Mangalia.

### **2.2. Descrierea amplasamentului**

Parcela inregistrata in C.F. nr. 431530 nr. cad 431530, se afla in proprietatea privata a TIMCO s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 5126 mp).

In cladirile amplasate pe sit, s-a desfasurat o activitate de productie, dar, intre timp, acestea au fost desfiintate si in prezent terenul este liber de constructii.

Cvartalul apare configurat catre mijlocul secolului XIX, cand sunt construite primele fronturi continue, sunt trasate strazile si definite cvartalele cartierului Iosefin.

#### **Tipologie**

Parcelele sunt **construite in aliniament**, la strada, si dezvoltate uneori in adancime cu constructii cu calcan, pe una sau pe cele doua limite laterale. Modul de **ocupare perimetrala** a parcelor (uneori sunt ocupate toate cele patru laturi – vezi studiul din plansa 04A) a dus la formarea unor **curti interioare** cu acces semiprivat si utilizare comuna a locatarilor.

#### **Strada de acces**

Strada Mangalia are un **prospect atipic** pentru Timisoara avand o latime totala de aproximativ 35 metri. Zona verde ocupa pe anumite portiuni 75% din sectiunea strazii (26 metri). In acest fel strada, spatiu public de tranzit, are o imagine placuta si interesanta, cu **zona verde in prim plan** si fronturi construite percepute vizual intr-un plan secundar.

#### **Funcțiuni**

Cvartalul are functiuni diverse dar functiunea dominanta este cea **rezidentiala**. Complementare locuirii, sunt prezente si alte functiuni cu caracter **public**: comert, servicii, institutii publice, cult (Sinagoga Iosefin), mica productie. In imediata apropiere sunt amplasate scoli, gradinite, Piata Iosefin si zona comerciala dezvoltata de-a lungul strazilor Vacarescu si a Bulevardului Tineretii. (vezi plansa 03A)

### **Transport public**

**Accesul** locuitorilor la rețeaua de transport public este **facil**. În imediată apropiere sunt amplasate Autogara, trasee de tramvai (2 și 7) cu stații la colțul străzii, troleibuz, autobuz. (vezi planșa 03A)

Amplasarea în imediată apropiere a **traseului pietonal și a zonelor verzi dezvoltate de-a lungul Begai** este unul dintre principalele puncte tari ale sitului studiat.

### **2.3. Evoluția zonei**

Parcelle ocupate compact cu clădiri care au acces din străzile perimetrice nu au suferit în timp transformări majore. Intervențiile nu au generat o modificare generală a structurii acestui țesut urban. Unele transformări înspre partea centrală a cvartalului au schimbat parțial funcțiunea din locuire în funcțiune de servicii.

## **3. INCADRARE ÎN P.U.G. TIMISOARA** **INCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE** **DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012**

Deși pe amplasamentul studiat s-a desfășurat o activitate de industrială, conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 49.

Masterplanul Timisoarei prevede în cadrul POLITICII 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Reconversia și restructurarea unei zone industriale în zone cu caracter rezidențial sau mixt se încadrează în Programul 3.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **4.1. Elemente de temă**

Prin prezenta documentație se propune amplasarea pe terenul studiat a unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective, servicii, comerț.

În incintă se vor amenaja:

- Curtea interioară, cu acces din lateral și de la parterul aripilor construite, un spațiu cu caracter semipublic, cu rol de a coagula în jurul ei întreaga clădire. Se propune amenajarea acesteia ca spațiu verde, pentru odihnă sau locuri de joacă pentru copii.

- Accese auto și pietonale

- Alee auto și pietonală și parcuri pentru utilizatorii clădirii.

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectând legislația specifică. Dacă este necesar, se vor amplasa locuri de parcare și în subsolul clădirilor.

#### **4.2. Modul de integrare a investitiei propuse in zona**

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent, in care cladirile formeaza fronturi aproape continue la strada si calcane pe una sau pe cele doua limite laterale.

Un alt element important in definirea solutiei a fost crearea unui spatiu semipublic cu utilizare comuna de catre locatari, aflat in legatura controlata cu spatiul public – STRADA. Prezenta CURTII COMUNE este specifica cvartalelor construite in secolul XIX in Timisoara, in care predomina functiunea de locuire.

In aliniamentul stradal este amplasat un volum la scara fronturilor construite invecinate, in regim de inaltime P+2E. Acesta formeaza un “C”, care se inchide cu calcane pe limita laterala stanga si care, prin pozitionarea pe teren, va genera o “curte interioara” - spatiu semipublic.

Inspre strada, registrul parterului se va alinia la cornisa cladirii vecine alipite (Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 35). In elaborarea volumetriei s-a tinut cont de fronturile construite existente, urmarind ca imaginea desfasuratei stradale rezultata in urma interventiei propuse sa fie una coerenta si unitara.

Peste volumul de baza sunt asezate doua volume, punctuale, mai inalte (P+5E).

Perceptia vizuala, dinspre strada dar si din curtea interioara, a acestor volume suprapuse pe volumul de de baza, este limitata de amplasarea lor retrasa din aliniament, intr-un plan secundar.

#### **4.3. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici**

Se propune reintegrarea zonei studiate in structura mixta a cvartalului din care face parte, prin reconversia parcelei cu functiune industrială intr-o zona preponderent rezidentiala.

Pentru parcela reglementata functiunile propuse sunt: locuinte colective, amplasate spre interiorul parcelei si la nivelele superioare, si comert, servicii, functiuni cu caracter public, complementare locuirii, amplasate la parter, cu acces din spatiul public, strada Mangalia.

Ansamblul construit va avea regim de inaltime max. S/D+P+2E si local max. S/D+P+5E.

Pe amplasament sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte, comert, alimentatie publica, servicii, cultura, învățămînt, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

#### *Modul de utilizare a terenului*

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+2E si local maxim S/D+P+5E.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici:

*Procentul maxim de ocupare* propus este de 40%.

*Coefficientul maxim de utilizare a terenului* este maxim 2,4.

#### **4.4. Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta in urma realizarii investitiei propuse**

Investitia propusa nu are potentialul de a genera modificari majore in structura economica si sociala a UTR-ului din care face parte (UTR 49, zona Iosefin).

Cu toate acestea la nivel de cvartal, sau microzona urbana, prin reconversia si restructurarea unei zone industriale in zona cu caracter rezidential se continua procesul de densificare urbana incurajat de politicile de dezvoltare urbana ale Municipiului Timisoara.

#### **4.5. Categoriile de costuri**

Intreaga investitie se va realiza de catre investitori privati. Autoritatile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natura financiara in cadrul acestui proiect.

Intocmit,  
arh. Radu GOLUMBA