



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, PIAŢA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Situația existentă

1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest a oraşului Timișoara, între inelul 3 și 4 de circulație pe legătura dintre acestea de pe strada Cloșca, stradă ce se continuă spre centrul oraşului și în sens opus spre Săcălaz.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată.

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de Piața Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor și înspre est de strada Ioan Plavoșin.

Accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format din patru parcele, astfel:

Parcela 1 - Piața Avram Iancu 6, număr CF: 404690 (CF. Vechi 23294), număr cadastral: 404690, număr topo: 21769, suprafață 639mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru, Bordea Iosif Gabriel, Bordea Silviu Adrian, Agil SRL

Parcela 2 - strada Macilor 1, număr CF: 404591 (CF. Vechi 10288), număr cadastral: 404591, număr topo: 21770, 21771, suprafață 478mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

Parcela 3 - strada Macilor 3, număr CF: 433279 (CF. Vechi 37596), număr cadastral: 433279, număr topo: 21614, suprafață 593mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

Parcela 4 - strada Horia 36, număr CF: 435699 (CF. Vechi 12595), număr cadastral: 435699, număr topo: 21618, 21619, suprafață 769mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

Inițiatorul acestui studiu este AGIL GROUP SRL.

Suprafața totală a terenului este de 2479mp. Pe terenul studiat sunt prezente o serie de clădiri parter sau P+E+M, mai puțin parcela 4, liberă de construcții.

1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter omogen, având construcții dispuse la stradă pe limita de proprietate cu front continuu și cu extensii pe una din laterale.

Funcțiunea generală este de locuire, dar și conversii spre funcțiuni ce nu deranjează locuirea (comerț, alimentație publică, birouri, servicii etc).

Regimul de înălțime preponderent este P+2E.



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, PIAŢA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1.2.2. Accese

Accesul se face din Piaţa Avram Iancu, strada Horia şi strada Macilor. Profilul stradal cuprinde o bandă de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers, trotuare şi zone verzi adiacente cu excepţia Pieţei Avram Iancu unde sunt două benzi de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers.

1.2.3. Funcţiuni

Funcţiunea predominantă este de locuire şi funcţiuni complementare. Sunt prezente locuinţe individuale dar şi conversii ale acestora în funcţiuni complementare de genul comerţ, alimentaţie publică, birouri, servicii etc.

1.2.4. Transport public

Accesul locuitorilor la reţeaua de transport public este facil, Piaţa Avram Iancu fiind conectată direct cu Bulevardul Cetăţii pe strada Cloşca, iar de aici la reţeaua publică de transport a oraşului Timişoara.

2. Încadrare în PUG Timişoara

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timişoara, terenul face parte din unitatea teritorială UTR 11 - zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare.

3. Încadrare în PUG Timişoara nou propus, aflat în stadiu de dezbatere publică

Conform noului PUG, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timişoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbatere publică, se prevede încadrarea în 2 subzone distincte astfel:

3.1. Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

3.1.1. Caracterul actual

Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul unor artere de importanţă majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile mono funcţionale, instituţii publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activităţi.

3.1.2. Utilizarea funcţională

Art. 1 Utilizări admise



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, PIAŢA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

(12) 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.

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

(14) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Art. 2 Utilizări admise cu condiții:

(18) Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni), accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3.1.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare

3.1.3.1. Amplasare față de aliniament:

(43) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

3.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(44) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.

(46) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

3.1.3.3. Staționarea autovehiculelor

(52) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(53) Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB000099904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIȘOARA, PIAȚA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

(54) Dacă se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT și CUT.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

(55) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

(56) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

3.1.3.4. Înălțimea maximă admisă:

(57) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- 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.
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R.
- pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

3.1.3.5. Indici de ocupare și utilizare a terenului

3.1.3.5.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

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

(78) Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)

(79) Pentru parcelele de colț: POT maxim =50%

(80) Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)

(81) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%

3.1.3.5.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

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

(86) Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,4

(87) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 3



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, PIAŢA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

3.2. Lip //Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip periferic

3.2.1.Caracterul zonei

Zonă rezidenţială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m şi o suprafaţă totală de 250-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradiţional, retrase sau nu de la aliniament. Propunere de dezvoltare urbanistică.

3.2.2.Utilizarea funcţională

3.2.2.1. Utilizări admise

(12) locuinţe individuale şi anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative pe parcelă.

3.2.2.2. Utilizări cu condiţii

(13) Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau locuinţe cuplate.

3.2.3.Condiţii de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

3.2.4.Amplasare faţă de aliniament:

(23) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

Art. 14 Înălţimea maximă admisă

(43) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

(44) Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

3.2.5.Indici de ocupare şi utilizare a terenului

3.2.5.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

(79) P.O.T. Maxim = 35%



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, PIAŢA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

3.2.5.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

(81) C.U.T. Maxim = 0,9

1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unei clădiri sau o serie de clădiri cu funcţiunea locuinţe colective şi funcţiuni complementare şi a unei clădiri cu destinaţia de parcare pentru necesarul propriu de locuri, dar şi pentru parcare auto publică.

Propunerea de mobilare prevede amplasarea unei clădiri sau o serie de clădiri multietajate pentru locuinţe colective, dispuse începând de la Piaţa Avram Iancu, cu regim de înălţime de maxim S+P+6E+Er, cu reducerea regimului de înălţime în trepte până la S+P+2E spre strada Horia, de-a lungul străzii Macilor. Suplimentar se va realiza o parcare auto cu regim de înălţime maxim S+P+2E cu acces din strada Horia pentru utilizare privată şi publică.

Numărul de parcări amplasate in incinta se va stabili in corelare cu funcţiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislaţia specifică. Se vor amplasa locuri de parcare în subsolul clădirilor, dar şi în clădirea specială cu destinaţia de parcare auto prevăzută a se realiza pe parcela 4. Locuirea colectivă va cuprinde aproximativ 50-60 apartamente, iar partea de funcţiuni complementare va avea aproximativ 700mp suprafaţă utila. Se estimează un număr total de aproximativ 115 locuri de parcare, acestea se vor amplasa în clădirea special prevăzută cât şi in subsolul celorlalte clădiri.

1.1. Zonificare funcţională

Pentru parcela studiată se propune funcţiunea de locuire şi funcţiuni complementare, iar pe parcela 4 se propune funcţiunea de instituţii si servicii publice.

1.2. Indicatori spaţiali

Regim de înălţime maxim S+P+6E+Er, cu retrageri succesive până la S+P+2E.

Procentul maxim de ocupare propus este de 60%.

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

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN