



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

proiect 110/2017

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII P+2E+ER, ACCESE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE | DUMBRĂVIȚA,
PETŐFI SÁNDOR 21A
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Situația existentă

1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest, pe inelul 2 de circulație al orașului Timișoara. Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată. Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de strada Petőfi Sándor spre nord, strada Calea Circumvalațiunii spre est, strada Popa Laurențiu spre sud și Intrarea Zenit spre vest. Accesul auto și pietonal se face de pe strada Petőfi Sándor.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format dintr-o singură parcelă, înscrisă în cartea funciară cu numărul 410192, număr topografic al parcelei: 410192 și se află în proprietatea privată a beneficiarului ALMA CASA PRIMĂVERII SRL, inițiatorul acestui studiu. Suprafața totală a terenului este de 2268mp. Pe terenul studiat sunt prezente o serie de clădiri P sau P+E cu destinație comercială.

1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter neomogen, cu trei tipologii distincte. Prima este o zonă comercială și parcare aferentă, a doua formată din clădiri de locuire colectivă cu înălțime mare. A treia este chiar parcela studiată, complet nedefinită. Aceeași zonare tipologică o regăsim și în cvartalele învecinate. Conturul cvartalului se prezintă relativ unitar pe fiecare tip de zonare funcțională în parte, dar diferit în ansamblu. Pentru primul tip, respectiv zona comercială, avem retragere mare de la frontul stradal cu amplasarea parcării auto de mari dimensiuni spre străzile adiacente, regim de înălțime mic. Pentru al doilea tip avem amplasarea clădirilor în manieră izolată, cu funcțiunea generală de locuire colectivă, retrase de la frontul stradal și regim mare de înălțime de până la P+10E. Al treilea tip, respectiv parcela aparținând beneficiarului ALMA CASA PRIMĂVERII SRL, tot cu destinație comercială dar fără a respecta nici o regulă urbanistică.

1.2.2. Accese

Accesul principal se face strada Petőfi Sándor. Strada Petőfi Sándor este o stradă importantă în cadrul tramei stradale a orașului Timișoara. Profilul stradal cuprinde 2 benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente.

1.2.3. Funcțiuni existente

Funcțiunea prevăzută conform PUG - zona de servicii și locuire. Concret, funcțiunea prezentă pe teren este comerț, mărginită de locuire colectivă cu regim mare de înălțime.



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

proiect 110/2017

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII P+2E+ER, ACCESE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE | DUMBRĂVIȚA,
PETŐFI SÁNDOR 21A
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

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.

2. Încadrare în PUG Timișoara

BORDEA IOSIF GABRIEL

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul face parte din unitatea teritoriala zona de servicii și locuire.

3. Încadrare în PUG Timișoara 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 Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbatere publică, se prevede încadrarea în subzona RiM C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă.

Conform acestor propuneri, se pot enumera următoarele prevederi:

3.1. Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

3.2. Utilizarea funcțională

Art. 23 Utilizări admise:

(92) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art. 24 Utilizări admise cu condiții:

(94) Se admit utilizări mono funcționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Art. 25 Utilizări interzise:

(96) Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(97) Ansambluri mono funcționale rezidențiale.

(98) Locuire de tip individual.

3.3. Condiții de amplasare



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

proiect 110/2017

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII P+2E+ER, ACCESE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE | DUMBRĂVIȚA,
PETŐFI SÁNDOR 21A
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

(100) Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 27 Amplasare față de aliniament:

(103) De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

(104) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea se va stabili prin PUZ/PUD și nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(105) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 28 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

(106) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m.

Art. 32 Înălțimea maximă admisă:

(120) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 36 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8

(121) Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 44m în punctul cel mai înalt.

(122) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art. 35 Spații libere și spații plantate:

(136) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

3.4. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Art. 37 Procentul maxim de ocupare a terenului:

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

(146) POT maxim =50%

(147) Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%

(148) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85%

Art. 38 Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

(150) Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6

(151) Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8



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

proiect 110/2017

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII P+2E+ER, ACCESE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE | DUMBRĂVIȚA,
PETŐFI SÁNDOR 21A
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

4. Propunere de dezvoltare urbanistică

4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unei clădiri cu destinația de construire locuințe colective și servicii P+2E+Er, accese auto și împrejmuire.

Clădirea va avea regim de înălțime de maxim (2)S+P+12E+Er, în trepte de la etajul 1 pornind de la blocurile învecinate. Se va amplasa cu retragere la aliniamentul existent de 15m pe strada Petőfi Sándor.

Retragerea laterala va fi de minim 5m iar cea posterioara de 6m.

Subsolul general va fi destinat preponderent parcajelor auto, cu acces public si poate cuprinde mai multe niveluri subterane. Se estimează un număr total de aproximativ 115 locuri de parcare, acestea se vor amplasa atât la nivelul solului cât și in subsolul clădirii.

Parterul va avea funcțiuni comerciale iar următoarele niveluri vor fi un mix funcțional de spatii comerciale, birouri și apartamente.

Locuirea colectivă va cuprinde aproximativ 30-40 apartamente, iar partea de funcțiuni complementare va avea aproximativ 2000mp suprafață utila.

Numărul de parcări amplasate in incinta se va stabili in corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică.

4.2. Zonificare funcțională

Pentru parcela studiată se propune funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, dotată cu subsol pentru parcare proprie și publică.

4.3. Indicatori spațiali

Regim de înălțime maxim 2S+P+12E+Er.

Procentul maxim de ocupare propus este de 60%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 3,9.

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN