



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

proiect 111/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, GHEORGHE LAZĂR 17
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 oraşului Timișoara. Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată. Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de strada Gheorghe Lazăr 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 Gheorghe Lazăr.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format dintr-o singură parcelă, înscrisă în cartea funciară cu numărul 403060, număr topografic al parcelei: 26071/2/2 și se află în proprietatea privată a beneficiarului AGIL GROUP SRL, inițiatorul acestui studiu. Suprafața totală a terenului este de 2031mp. 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 AGIL GROUP SRL, tot cu destinație comercială dar fără a respecta nici o regulă urbanistică.

1.2.2. Accese

Accesul principal se face strada Gheorghe Lazăr. Strada Gheorghe Lazăr este o stradă importantă în cadrul tramei stradale a oraşului 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 - UTR 14 - zona unităților industriale existente, parțial zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.



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

proiect 111/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, GHEORGHE LAZĂR 17
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Concret, funcţiunea prezentă pe teren este comerţ, mărginită de locuire colectivă cu regim mare de înălţime.

1.2.4.Transport public

Accesul locuitorilor la reţeaua de transport public este facil, străzile adiacente fiind conectate direct 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 14 - zona unităţilor industriale existente, parţial zonă de locuinţe colective 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 subzona RiM C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă.

Conform acestor propuneri, se pot enumera următoarele prevederi:

3.1. Caracterul actual

Unităţi industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, situate în locaţii importante pentru dezvoltarea oraşului.

3.2. Utilizarea funcţională

Art. 23 Utilizări admise:

(92) Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă şi funcţiuni administrative, financiar bancare, comerciale (terţiare) cu caracter intraurban, culturale, de învăţământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.

Art. 24 Utilizări admise cu condiţii:

(94) Se admit utilizări mono funcţionale pentru funcţiuni ample de interes pentru public major – complex expoziţional, centru de congrese şi conferinţe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Art. 25 Utilizări interzise:

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

(97) Ansambluri mono funcţionale rezidenţiale.



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

proiect 111/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, GHEORGHE LAZĂR 17
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

(98) Locuire de tip individual.

3.3. Condiții de amplasare

(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. Retragera 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

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

(106) Retragera 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. Retragera 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:



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

proiect 111/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE) | TIMIŞOARA, GHEORGHE LAZĂR 17
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

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

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

4. Propunere de dezvoltare urbanistică

4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unei clădiri cu destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare (faza plan urbanistic zonal / studiu de oportunitate).

Clădirea va avea regim de înălțime de maxim (2)S+P+15E. Se va amplasa cu retragere de 10m pe strada Gheorghe Lazăr. Retragera laterala va fi de minim 5m, respectiv la 16,5m față de latura din dreapta.

Subsolul general va fi destinat preponderent parcajelor auto, cu acces public și poate cuprinde mai multe niveluri subterane. Se estimează un număr total de aproximativ 100 locuri de parcare, acestea se vor amplasa atât la nivelul solului cât și în subsolul clădirii.

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

Locuirea colectivă va cuprinde aproximativ 60-70 apartamente, iar partea de funcțiuni complementare va avea aproximativ 700-800mp suprafață utilă.

Numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în 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)S+P+15E.

Procentul maxim de ocupare propus este de 45%.

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

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN