

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea proiectului **LOCUINTA PENTRU DOUA FAMILII IN REGIM S+P+2E**
- Amplasament **Timișoara, str. 1 Decembrie, nr. 6**
Nr. Top. 10029/1 si nr. top. 10029/3
- Beneficiar **S.C. VERARISIUS S.R.L.**
- Data **OCTOMBRIE 2013**

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. 1 Decembrie, nr. 6, în vederea realizării unei locuințe pentru două familii adaptată contextului urbanistic.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiului Timișoara, în partea de central - sudică a acestuia. Conform Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 97/1998 preluat de Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 46, din care face parte terenul studiat, zona este alocată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Hotararii Consiliului Local 97/27.04.1998 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Piata Balcescu" și elemente urbanistice de Plan Urbanistic Zonal "Zona Balcescu" terenul ce face obiectul prezentei documentații se găsește în UTR 17 – o unitate teritorială de tip "închis" aflată la sud de Piata Balcescu, care este delimitată la nord de str. 1 Decembrie, la est de str. Feldioara, la sud de str. Memorandului iar la vest de str. Independentei.

Parcela este accesibilă în prezent din partea nord-vestică, de pe platforma pieței agroalimentare, printr-un acces pietonal cu lățime de 1,80 m. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 537 mp, cu formă neregulată. Amplasamentul este format din două parcele identificate prin CF nr. nr. 425907 Timisoara, nr. top. 10029/1 în suprafața de 493 mp și CF Timisoara, nr. top. 10029/3 în suprafața de 44,00 mp.

Vecinatati:

N - teren proprietar Statul Roman prin Sfatul Popular al orașului Timisoara, str. Feldioara , nr. 2 (CF nr. 411893 Timisoara, nr. top. 10033; S= 400 mp);

NV - teren proprietar Statul Roman prin Sfatul Popular al orasului Timisoara, str. Feldioara , nr. 4 (*CF nr. 420755 Timisoara, nr. top. 10028; S= 781 mp*);

- piata agroalimentara – cu baterie 5 garaje (Nr. 10, 12, 13D, 14D, 14) cu contracte de concesiune, proprietar Statul in administrarea comitetului executiv al Sfatului Popular al orasului Timisoara, str. Wilhelm Muhle , nr. 4-6 (*CF nr. 408576 Timisoara, nr. top. 9982; S= 1957 mp*);

SV- teren proprietar Statul Roman prin Sfatul Popular al orasului Timisoara, str. Feldioara , nr. 4 (*CF nr. 425905 Timisoara, nr. top. 10029/2; S= 493 mp*);

S – imobil proprietatea SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL, compus din 1 birou, grup sanitar, control poarta, atelier electric, 2 magazii, 6 garaje, 2 terase, iar ca anexa 4 garaje, 1 garderoba si sala reparatii, str. Independentei, nr. 7 (*CF nr. 429772 Timisoara, nr. top. 9987/2; S= 400 mp*);

In prezent, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0. Terenul este neamenajat, pe amplasament existand o anexa (ruina), aceasta fiind neintabulata.

Zona din care face parte amplasamentul studiat este o zona compacta, inchisa pe contur de imobile aliniate si lipite intre ele intr-o proportie de aprox. 90%, exceptie facand actuala piata agroalimentara, a carei prezenta fragmenteaza tesutul urban existent. Cladirile de pe contur variaza intre P+2E inspre str. Feldioara, S+P+1, S+P si parter str. Memorandului si str. Independentei.

Funciunea dominanta pentru aceasta zona este cea rezidentiala, cu zone punctuale de comert, la parterul imobilelor si in piata agroalimentara.

Țesutul urban al zonei este compus din urmatoarele configurații:

- cel al locuințelor colective dispuse în partea nord-estica a sitului (la str. Feldioara) în regim de înălțime D+P+1E/P+2E, realizata in stil eclectic, avand structura si inchideri din zidarie si invelitoare din tigla, pe sarpanta de lemn.
- punctual locuințe unifamiliale, cu fond construit la frontul stradal sau cu retrageri față de front, cu regim de inaltime: P; construit în perioada comunistă (prezentand structura de zidarie, invelitoare de țiglă intr-o apa sau doua ape, în stare precara).
- Funciune complementara locuirii - comert si servicii: piata agroalimentara in partea de nord-vest a amplasamentului si zone punctuale de comert, la parterul imobilelor rezidentiale.

Cladirile, datand din sec XX, realizate in stil eclectic de pe str. 1 Decembrie (nr. intre 2-10) si cele din str. Feldioara (nr. intre 2-6) fac parte din **Ansamblul urban VI** (cod: TM-II-a-B-06106) cuprins in *Lista monumentelor istorice din jud. Timis inscise in Patrimoniul cultural national al Romaniei (versiunea 2010)*.

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, sistem centralizat de energie termică, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă vor fi confirmate de avizele deținătorilor de utilități.

Acest proiect vizează realizarea unei locuinte pentru doua familii adaptată contextului urbanistic, propunerea unor circulații pietonale și spații verzi:

— Locuinta pentru doua familii in regim S+P+2E;

— Sistemizarea incintei prin configurarea circulațiilor pietonale si zonelor verzi. Accesul pietonal va fi asigurat din drumul de incinta al pietei agroalimentare prin demolarea unor constructii parazitare (copertina inchisa), configuratia parcelei nepermitand asigurarea accesului auto la obiectivul propus.

Soluțiile tehnice pun în evidență concepția structurală a ansamblului, care prin volumetrie și aspect exterior nu intra în contradicție cu aspectul general al zonei și cu funcțiunea propusă. Organizarea “introvertita” a locuințelor, deschise inspre curți interioare, tipica epocii carora apartin majoritatea cladirilor din zona este dublata de o stilistica actual. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si tonuri de bej/gri.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și studiile urbanistice anterior aprobate, respectiv Plan Urbanistic de Detaliu "Piata Balcescu" și elemente urbanistice de Plan Urbanistic Zonal "Zona Balcescu", aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Nr. 97/27.04.1998

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Întocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP