

MEMORIU NONTEHNIC

Zona studiată este amplasată în partea vestică a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, în proximitatea malului Begai, în cartierul Iosefin.

Parcela înscrisă în C.F. nr. 431530 nr. cad 431530, se află în proprietatea privată a TIMCO s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 5126 mp).

În cladirile amplasate pe sit, s-a desfășurat o activitate de producție, dar, între timp, acestea au fost desființate și în prezent terenul este liber de construcții.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

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

Terenul are acces auto de pe strada Mangalia.

Cvartarul apare configurat către mijlocul secolului XIX, când sunt construite primele fronturi continue, sunt trasate strazile și definite cvartalele cartierului Iosefin.

Parcelile sunt **construite în aliniament**, la strada, și dezvoltate uneori în adâncime cu construcții cu calcan, pe una sau pe cele două limite laterale. Modul de **ocupare perimetrală** a parcelelor (uneori sunt ocupate toate cele patru laturi – vezi studiul din planșa 04.1A) a dus la formarea unor **curți interioare** cu acces semiprivat și utilizare comună a locatarilor.

Strada de acces pe parcelă, Strada Mangalia are un **prospect atipic** pentru Timisoara având o lățime totală de aproximativ 35 metri. Zona verde ocupă pe anumite porțiuni 75% din secțiunea strazii (26 metri). În acest fel strada, spațiu public de tranzit, are o imagine plăcută și interesantă, cu **zona verde în prim plan** și fronturi construite percepute vizual într-un plan secundar.

Cvartarul are funcțiuni diverse dar funcțiunea dominantă este cea **rezidențială**. Complementare locuirii, sunt prezente și alte funcțiuni cu caracter **public**: comerț, servicii, instituții publice, cult (Sinagoga Iosefin), mică producție. În imediată apropiere sunt amplasate școli, grădinițe, Piața Iosefin și zona comercială dezvoltată de-a lungul strazilor Vacarescu și a Bulevardului Tineretii. (vezi planșa 02.2 A)

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 strazii, troleibuz, autobuz. (vezi planșa 02.3 A)

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.

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.

Numarul de parcarri amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica. Daca este necesar, se vor amplasa locuri de parcare si in subsolul cladirilor.

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 baza, este limitata de amplasarea lor retrasa din aliniament, intr-un plan secundar.

Pe spatiul liber se vor amenaja zone verzi, locuri de joaca / odihna (min 20%), locuri de parcare si circulatii auto/pietonale.

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.

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.

Intocmit,
arh. Mihaela RUSULET

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA