



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Situația existentă

1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest, pe direcția străzii Calea Torontalului, adiacent aeroportului utilitar Cioca.

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

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de canal desecare HCn 714-5, o strada cu sens unic (strada Jecza Peter) și o zonă de locuințe și funcțiuni complementare aprobată prin HCL 104/2007 spre nord, aceeași parcelare spre vest dar și o stradă cu 2 benzi pe sens (strada Corneliu Ursu). Spre sud cvartalul este delimitat de un drum de exploatare DE 713/4, transformat prin hotărârea amintită mai sus în stradă cu 2 benzi pe sens (strada Erno Kallai) și care separă cvartalul de aeroportul utilitar Cionca. Spre vest rămâne o zonă de teren nedefinit extravilan, utilizat agricol.

Accesul auto și pietonal se face de pe străzile Erno Kallai, Corneliu Ursu și direct din Calea Torontalului pe drumul de exploatare DE 713/4.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format din două parcele, înscrise în cartea funciară cu numărul 426418, 418779, număr topografic al parcelelor: 426418, 418779 și se află în proprietatea privată a beneficiarului GOMOTRICEANU MILOVAN DANIEL, inițiatorul acestui studiu, dar și a beneficiarilor WERNER EUGENIA MARIA, ENACHE DANA AZIADE, PUSCAS CLAUDIA, ZSIZSIK DIANA EMINA, în diverse cote părți. Suprafața totală a terenului este de 25000mp, respectiv o parcelă de 20000mp plus una de 5000mp.

1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter omogen, cu trei tipologii distincte. Prima este formată din parcele cu caracter rezidențial cu regim mic de înălțime, dar și funcțiuni complementare locuirii (comerț, instituții și servicii publice). A doua este compusă chiar din parcelele studiate, zonă complet nedefinită, utilizată în regim agricol. A treia tipologie se compune din zona aeroportului utilitar Cioca.

Conturul cvartalului se prezintă relativ unitar pe fiecare tip de zonare funcțională în parte, dar diferit în ansamblu. Pentru primul tip, respectiv zona cu caracter rezidențial având regim mic de înălțime dar și funcțiuni complementare locuirii (comerț, instituții și servicii publice), avem retragere unitară de 5m de la frontul stradal, regim de înălțime mic (P+1E+M, amplasarea clădirilor în manieră izolată, cu funcțiunea generală de locuire individuală.

1.2.2. Accese

Accesul principal se face direct din Calea Torontalului pe drumul de exploatare DE 713/4.

1.2.3. Funcțiuni existente



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Funcțiunea prevăzută conform PUG - teren cu caracter nedefinit.

Concret, funcțiunea prezentă pe teren este teren arabil, mărginită de locuire colectivă cu regim mic de înălțime, funcțiuni complementare locuirii (comerț, instituții și servicii publice) și aeroportul utilitar Cioca.

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

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul face parte din unitatea teritoriala teren cu caracter nedefinit.

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 zonă de comerț, instituții și servicii publice

4. Propunere de dezvoltare urbanistică

4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unui PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona va avea regim de înălțime de maxim S(D)+P+E+M/Er. Clădirile se vor amplasa cu retragere de 5m la strada și 2m față de limita de protecție a aeroportului de 50m ori față de zona verde publică, special desemnată în regulament. Retragera laterala va fi de minim 2m (conform cod civil), dar se permite amplasarea corelată pe limita de proprietate cu calcan. Retragera față de spatele parcelei va fi de minim 6 ori 10m, conform planșă de reglementări. Balcoanele nu se iau în calcul din punct de vedere al acestor aliniamente obligatorii si a zonei de implantare, cu excepția restricțiilor date de codul civil.

Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri.

Funcțiunea dominantă va fi de locuire. Funcțiunile complementare permise sunt cele care nu deranjează funcțiunea dominantă, respectiv comerț, servicii, birouri, turism etc.

Pentru parcela prevăzută cu funcțiunea de servicii si utilități publice, parterul va avea avea obligatoriu această funcțiune, iar următoarele niveluri pot fi un mix funcțional ce poate include locuirea.

Se va crea o zonă verde cu caracter public și o zona de protecție de 50m față de aeroport.

Zona de protecție face parte din parcelele alăturate, fiind folosita în mod privat fără posibilitatea de a realiza construcții pe această zonă. Excepție fac locurile de parcare, alei, spații verzi, amenajări peisagistice, etc.

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



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

4.2. Zonificare funcțională

Pentru parcela studiată se propune funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare, funcțiunea secundară servicii și funcțiuni complementare, zonă verde și zonă de protecție de 50m față de aeroport.

4.3. Indicatori spațiali

Regim de înălțime maxim S(D)+P+E+M/Er.

Înălțimea maximă 12m cu maxim la cornișă de 9m.

Procentul maxim de ocupare propus este de 35%.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,05.

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN