



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU NON-TEHNIC DE PREZENTARE

1. Surse documentare

Pentru întocmirea documentaţiei au fost luate în calcul următoarele documentaţii:

- 1.1. Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- 1.2. Plan Urbanistic General Timisoara, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timişoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbateri publice

2. Situaţia existentă

2.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăţi

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest a oraşului Timişoara, între inelul 3 şi 4 de circulaţie pe legătura dintre acestea de pe strada Cloşca, stradă ce se continuă spre centrul oraşului şi în sens opus spre Săcălaz.

Delimitarea şi încadrarea terenului studiat este conform planşelor anexate în partea desenată.

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de Piaţa Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor şi înspre est de strada Ioan Plavuşin.

Accesul auto şi pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piaţa Avram Iancu, strada Horia şi strada Macilor.

2.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format din patru parcele, astfel:

parcele 1 - Piaţa Avram Iancu 6, număr CF: 404690 (CF. vechi 23294), număr cadastral: 404690, număr topo: 21769, suprafaţă 639mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru, Bordea Iosif Gabriel, Bordea Silviu Adrian, Agil SRL

parcele 2 - strada Macilor 1, număr CF: 404591 (CF. vechi 10288), număr cadastral: 404591, număr topo: 21770, 21771, suprafaţă 478mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

parcele 3 - strada Macilor 3, număr CF: 433279 (CF. vechi 37596), număr cadastral: 433279, număr topo: 21614, suprafaţă 593mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

parcele 4 - strada Horia 36, număr CF: 435699 (CF. vechi 12595), număr cadastral: 435699, număr topo: 21618, 21619, suprafaţă 769mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

Iniţiatorul acestui studiu este AGIL GROUP SRL.



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU NON-TEHNIC DE PREZENTARE

Suprafaţa totală a terenului este de 2479mp. Pe terenul studiat sunt prezente o serie de clădiri parter sau P+E+M, mai puţin parcela 4, liberă de construcţii.

2.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter omogen, având construcţii dispuse la stradă pe limita de proprietate cu front continuu şi cu extensii pe una din laterale.

Funcţiunea generală este de locuire, dar şi conversii spre funcţiuni ce nu deranjează locuirea (comerţ, alimentaţie publică, birouri, servicii etc).

Regimul de înălţime preponderent este de până la P+2E.

2.2.2. Accese

Accesul se face din Piaţa Avram Iancu, strada Horia şi strada Macilor. Profilul stradal cuprinde o bandă de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers, trotuare şi zone verzi adiacente cu excepţia Pieţei Avram Iancu unde sunt două benzi de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers.

2.2.3. Funcţiuni

Funcţiunea predominantă este de locuire şi funcţiuni complementare. Sunt prezente locuinţe individuale dar şi conversii ale acestora în funcţiuni complementare de genul comerţ, alimentaţie publică, birouri, servicii etc.

2.2.4. Transport public

Accesul locuitorilor la reţeaua de transport public este facil, Piaţa Avram Iancu fiind conectată direct cu Bulevardul Cetăţii pe strada Cloşca, iar de aici la reţeaua publică de transport a oraşului Timişoara.

3. 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 11 - zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare.

4. 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 2 subzone distincte astfel:

- 4.1. Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU NON-TEHNIC DE PREZENTARE

4.2. Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

4.2.1. Condiții de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

5. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unei clădiri sau o serie de clădiri cu funcțiunea locuințe colective și funcțiuni complementare prevăzute cu parcare auto privată dar și publică. Propunerea de mobilare prevede amplasarea unei clădiri sau o serie de clădiri multietajate pentru locuințe colective, dispuse începând de la Piața Avram Iancu, cu regim de înălțime de maxim S+P+6E (UTR 1 – M3) și regim de înălțime S+P+2E+Er (UTR 2 – Lip) spre strada Horia, de-a lungul străzii Macilor. Suplimentar se va realiza o clădire pentru locuințe colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Er cu acces din strada Horia.

Numărul de parcări amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică. Se vor amplasa locuri de parcare în subsolul clădirilor.

Locuirea colectivă va cuprinde aproximativ 40-50 apartamente, iar partea de funcțiuni complementare va avea aproximativ 700mp suprafață utilă. Se estimează un număr total de minim 80 locuri de parcare, acestea se vor amplasa la subsolul clădirilor și în regim suprapus, cu acces privat dar și public.

1.1. Zonificare funcțională

Pentru parcelele studiate se propune funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, împărțită în două subzone denumite UTR 1 – M3 (două parcele spre artera majoră și Piața Avram Iancu) și UTR 2 - Lip (strada Horia și o parcelă pe strada Macilor), fiecare dintre aceste două zone având reglementări diferite.

1.2. Utilizări admise:

UTR 1 – M3 (ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC)

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.



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

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU NON-TEHNIC DE PREZENTARE

UTR 2 – Lip (ZONĂ DE LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP
PERIFERIC)

Locuinţe individuale şi anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative pe parcelă.

Locuinţe semi colective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau
locuinţe cuplate.

Locuinţe colective cu regim mic de înălţime, maxim S+P+2E+Er.

1.3. Categoriile de costuri

Investiţia va fi suportată integral de către beneficiarul lucrării Agil Group SRL.

1.4. Indicatori spaţiali

UTR 1 - M3

Regim de înălţime maxim S+P+6E.

Procentul maxim de ocupare propus este de 60%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 3,0.

Zonă verde de minim 25%.

Înălţime maximă între 23 şi 29m.

UTR 2 - Lip

Regim de înălţime maxim S+P+2E+Er.

Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 2,0.

Zonă verde de minim 25%.

Înălţime maximă între 12 şi 19m.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN