



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

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)  
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

## 1. Situația existentă

### 1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de sudul Municipiului Timișoara.

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

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de două artere majore, respectiv strada Mareșal Constantin Prezan la nord, strada Mureș spre sud și alte două artere de legătură între primele, respectiv strada Aida spre vest și strada Eduard Pamfil spre est.

Accesul auto și pietonal se face de pe strada Mureș.

### 1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este dintr-o parcelă, înscrisă în cartea funciară cu numărul 433036, număr topografic al parcelei: 433036 și se află în proprietatea privată a lui Dragu Ionel, inițiatorul acestui studiu alături de Johnny Shoes SRL. Suprafața totală a terenului este de 4230mp.

#### 1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter neomogen, format din parcele cu caracter rezidențial cu regim de înălțime variat, de la P la P+2E+M, dar și funcțiuni complementare locuirii ori servicii cu regim de înălțime de până la P+3E peste strada Mureș. Avem retragere relativ unitară de la frontul stradal, cu amplasarea clădirilor în manieră izolată.

#### 1.2.2. Accese

Accesul principal se face direct strada Mureș.

#### 1.2.3. Funcțiuni existente

Funcțiunea prevăzută conform PUG – teren destinat locuirii și funcțiunilor complementare.

Funcțiunea prevăzută conform PUZ aprobat prin HCL 91/1998 – teren nedefinit, destinat schimburilor și compensărilor.

Funcțiunea conform extras de carte funciară - curți construcții și arabil intravilan.

#### 1.2.4. Transport public



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

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)  
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

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 PUG. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul face parte din unitatea teritoriala UTR 70 cu funcțiunea zone pentru locuințe și funcțiuni complementare. Conform extras carte funciara terenul figurează drept curți construcții și arabil intravilan. Conform PUZ aprobat prin HCL 91/1998 terenul figurează parțial cu funcțiune nedefinită, rezervă de teren destinat compensărilor, parțial locuire.

## 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 două zone distincte, una spre sud numită Liu - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, alta spre nord numită RrM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

## 4. Propunere de dezvoltare urbanistică

### 4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea obiectivului construire ansamblu de locuințe colective compus din corp C1 = corp la stradă S+P+2E+Er(M) prevăzut la etaje cu spatii de cazare / locuire și parter cu servicii complementare și C2 = corp (fragmentat) la interior S+P+2E+Er(M) cu locuințe independente si servicii complementare pentru cazare / locuire.

Zona va avea regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er(M) pentru corpul C1 spre strada Mureș și maxim S+P+2E+Er(M) pentru corpurile C2 și C3 dispuse fragmentat spre interiorul parcelei.

Clădirile se vor amplasa cu retragere de 5m la strada Mureș, retragerea laterala va fi de minim 5m în stânga și 7m în dreapta. Retragera față de spatele parcelei va fi de minim 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.

Se va crea o zonă verde de minim 20% din suprafața totală a terenului, conform normativelor în vigoare aceasta incluzând și loc de joacă pentru copii.



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

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)  
MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

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

Se estimează un număr de 77 unități locative, iar locurile de parcare in raport cu acestea de 1,15 rezultând 89 de locuri de parcare, amplasate preponderent la subsol.

#### 4.2. Zonificare funcțională

Pentru parcela studiată se propune funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare.

#### 4.3. Indicatori spațiali

Regim de înălțime maxim	S+P+2E+Er(M)
Înălțimea maximă	19m
Înălțimea maximă cornișă	13m

Procentul maxim de ocupare propus este de 35%.  
Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,5.  
Zonă verde de minim 20%.

Întocmit  
arh. Constantin CIOCAN