

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **PUD - Desfiintare partiala corp administrativ,
modificari interioare si exterioare**

Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Amplasament: **Timișoara, strada Carol Telbisz, nr. 3**

Beneficiar: **s.c. BEGA TURISM s.a.**

Proiectant general: **s.c. studio arca s.r.l.**

Număr proiect: **393/ 2015**

BORDEROU PIESE SCRISE

-
- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 01. | FOAIE DE CAPĂT |
| 02. | BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE |
| 03. | MEMORIU DE PREZENTARE |
| 04. | ANEXE |
| | - Certificat de urbanism |
| | - Extras C.F. |
-

BORDEROU PIESE DESENATE

-
- | | |
|----|-----------------------------|
| 01 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU |
| 02 | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE |
| 03 | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| 04 | POSIBILITATI DE MOBILARE |
-

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	PUD - Desfiintare partiala corp administrativ, modificari interioare si exterioare
Amplasament:	strada Carol Telbisz, nr. 3, Timișoara
Beneficiar:	s.c. BEGA TURISM s.a.
Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborării:	04/2015

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Clădirea a fost construită ca *magazin universal* în 1973, proiectul fiind realizat de IPROTIM, avându-l ca șef de proiect pe arh. Vasile Opreșan.

Regimul de înălțime al corpului principal este de S+P+5E, iar cele secundare de S+P+3E. Accesul auto și pietonal se realizează din strada Carol Telbisz și din strada Proclamația de la Timișoara.

Prin tema de proiectare s-a solicitat creșterea gradului de flexibilitate spațială și funcțională a clădirii prin modificarea fatadelor, restructurarea parțială a spațiului interior și demolarea parțială a corpului administrativ. În prezent, cu excepția zonei de parter comercial de pe strada Proclamația de la Timișoara, spațiile interioare nu au nici un fel de relație vizuală cu împrejurimile, clădirea este închisă ermetic spre exterior. Prin introducerea luminii naturale și crearea relației interior-exterior s-ar aduce beneficii atât la nivel funcțional cât și la nivel economic, eficiența energetică a clădirii în ansamblul ei ar crește. De asemenea introducerea luminii naturale în spațiile interioare conduce la creșterea gradului de confort al utilizatorilor, fie că vorbim de spații comerciale, birouri sau servicii (coafor, bar, cafenele, restaurante).

Totodată prin restructurarea propusă se dorește reintegrarea clădirii Bega în ansamblul construit existent prin raportarea corectă a fatadelor la vecinătăți: Cartierul Cetate, Parcul Civic și Hotel Continental.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1129 din 27.03.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUD și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte de obținerea Autorizației de

Construire pentru obiectivul enuntat anterior.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in cvartalul identificat cu numarul 10– de tip „marginal” (conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ Cartier Cetate), unul din cele 42 de cvartale din care este compus Cartierul Cetate.

Cartierul Cetate este prezent pe Lista zonelor istorice urbane și rurale din Regulamentul Local de Urbanism al Timișoarei, recunoscându-i-se astfel valoarea urbană ca ansamblu.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate se face conform planselor anexate:

- la Sud – Piata Maresal Ferdinand Foch, parcare;
- la Est – spatiu public/ zona verde,
- la Nord – strada Proclamatia de la Timisoara,
- la Vest – cladire secol XVIII, proprietate privata.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiate

Conform *Planului Urbanistic General* al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, zona construita a cvartalului are destinatia de zona de institutii publice si servicii.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. TIMIȘOARA - parcela face parte din zona istorica protejata a Cartierului Cetate, cu functiuni complexe specifice.

Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate: cvartalul studiat este un cvartal de tip „marginal” - C10 - si se incadreaza in zona tampon ZT 4.

Conform *Masterplanului*, Etapa 2 - Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012), propunerea se incadreaza in Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive.

In propunerile facute in "*Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara*" - revizia 03, zona studiate se incadreaza in **ZCP M2** - Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor, de importanta locala, **Et** - Zona cu activitati economice de tip tertiar.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Descrierea amplasamentului, limite, vecinatati

Amplasamentul studiat se afla in zona Centrala. Vecinatatile parcelei studiate sunt:

- in partea de Est – cladire de secol XVIII;
- in partea de Vest – parcul cu ceasul floral si Hotel Continental;
- in partea de Nord – strada Proclamatia de la Timisoara, prevazuta cu trotuare de-o parte si de alta, cu circulatie auto in ambele sensuti si cu linii de tramvai central;
- in partea de Sud – parcare din spatele magazinului Bega (piata Maresal Ferdinand Foch) si parcul Civic.

Conform Regulamentului de urbanism aferent Cartierului Cetate, cladirea studiate nu este monument istoric, este amplasata in *Cartierul Cetate*, zona urbana protejata ce figureaza pe lista Monumentelor istorice a judetului Timis. Cladirile situate in acelasi cvartal nu sunt monumente istorice.

Centrul Comercial Bega este situat pe limita sudică a ansamblului Cetate în zona tampon 4 (Z.T.4) Cele noua zone tampon fac parte din zona de protectie a Cartierului Cetate si au un statut special - conform Regulamentului de Urbanism al Cartierului Cetate.

Parcela pe care se fac propunerile are o suprafata totala de 3525 mp. Pe aceasta este amplasata o cladire cu regim de inaltime S+P+5E.

Centrul comercial Bega are trei fatade:

- fatada principala – spre strada Proclamata de la Timisoara,
- farada laterala - spre parcul cu ceasul floral si Hotel Continental,
- fatada posterioara – spre parcare si Parcul Civic.

In momentul de fata in cladirea studiata functioneaza spatii cu destinatia de comert, birouri, servicii si institutii publice.

3.2. Accesibilitate

Circulatia auto se desfasoara pe doua laturi ale parcelei studiate, respectiv pe strazile Carol Telbisz si strada Proclamatia de la Timisoara.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona centrala a orasului este conectata la majoritatea traseelor de transport public: tramvai, troleibuz si autobuz.

3.3. Functiuni existente

Cladirile de pe strazile adiacente au functiuni cu caracter public - comert, servicii, institutii publice.

Aceasta cladire a suferit în timp diverse transformări, in prezent avand functiunea de centru comercial, birouri, servicii si institutii publice.

Principalul inconvenient in desfasurarea oricarui tip de activitate in cladirea Bega este lipsa luminii naturale din spatiile interioare. Prin proiectul din anii 1990 de modificare a fatadelor initiale cladirea a fost ermetic inchisa spre exterior si orice relatie spatiala si vizuala cu imprejurimile a fost suprimata. Cladirea prezinta o imagine fragmentata fara o ierarhie compozitionala coerenta.

Între magazin și zona verde a parcului Central se desfășoară o parcare deschisă.

Clădirea existentă este racordată la toate utilitățile urbane: apă, canal, energie electrică, energie termică.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata.

Terenul este plan (cu diferente de nivel ne semnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

3.4. Tipul de proprietate

Parcellele inscrise in CF nr. 401071-C1-U1+U8 cu nr. top 173/1/2, 182/1/2, 335/2, 336/2, 337/2, 338/2/B/VI/A, se afla in proprietatea privata a s.c. BEGA TURISM s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 3.525 mp).

3.5. Echipare edilitara existenta

Zona din care face parte amplasamentul este echipata edilitar.

Retelele din zona studiata (apa si canalizare, alimentare cu gaze naturale, energie termica, electricitate si telefonie) nu afecteaza amplasamentul.

4. REGLEMENTARI

4.1. Zonificare functionala

In interventiile propuse se urmareste ridicarea gradului de calitate a spatiilor existente, prin modificarea fatadelor, restructurarea partiala a spatiului interior, demolarea corpului administrativ si realizarea unei relatii corecte cu spatiile urbane adiacente ansamblului construit.

Scopul modificarii fatadelor existente este:

- cresterea gradului de flexibilitate spatiala si functionala a cladirii;
- introducerea luminii naturale si crearea relatii interior-exterior (aduce beneficii atat la nivel functional cat si la nivel economic ducand la cresterea eficientei energetice a cladirii in ansamblul ei);
- cresterea gradului de confort al utilizatorilor, prin introducerea luminii naturale, fie ca vorbim de spatii comerciale, birouri sau diferite servicii (coafor, cafenele, restaurante);
- crearea unei ierarhii compositionale – volumetrice a intregii cladiri.

Conform Regulamentului de urbanism al Cartierului Cetate, **refunctionalizarea Magazinului Bega impune structurarea expresiei arhitecturale in corelare cu coerenta volumetrica si de asemenea cu scara arhitectural-ambientala si cromatica a vecinatatii.**

Prin propunerile facute, fatada se inscrie in frontul continuu format de cladirile de pe strada Proclamatia de la Timisoara, strada ce face parte din tesutul istoric al Cartierului Cetate. Se preiau cele doua registre ale casei vecine (registru parterului si cel al etajelor) precum si ritmul benzilor verticale formate de ferestre.

In relatie cu vecinatatea Hotelului Continental volumul se retrage din front, marcand ruperea contextuala de vecinatatea caselor de secol XVIII de pe strada Proclamatia de la Timisoara. Solutia pentru fatada laterala aminteste de imaginea cladirii initiale asa cum a fost ea proiectata de arh. Vasile Oprisan. Registrele orizontale sunt exprimate sub forma unor benzi continue, evitandu-se in acest mod crearea unei fatade plate.

Fatada dinspre parcare si Parcul Civic isi reintra in drepturi si este tratata ca fatada principala cu acces principal (pana acum fatada aceasta era tratata ca o fatada lipsita de importanta, cu o imagine fragmentata, accesul in cladire de pe aceasta latura avand aparenta unui acces secundar). Transparenta fatadei reflecta relatia cu vecinatatea Parcului Civic.

Pentru terenul reglementat (incadrat conform P.U.G. Timisoara in zona centrala a orasului) se propune **pastrarea** functiunii existente, comert, birouri si servicii publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, sunt **permise** urmatoarele functiuni:

- institutii publice, servicii, comert, alimentatie publica, cultura, cult, centre de afaceri, sedii firme, institutii financiar-bancare, reprezentante state straine, sedii O.N.G.-uri, fundatii, sedii partide politice, targ expozitional, spatii polifunctionale;
- locuinte
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei

- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

Sunt **interzise** urmatoarele activitati:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri.

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- contextul urban existent
 - structura urbana a Cartierului Cetate
 - spatiu public invecinat
 - spatiul construit invecinat
- contextul istoric – case invecinate.

4.2. Conditii de amplasare, indici de ocupare si utilizare a terenului

Regimul de inaltime

Se va pastra regimul de inaltime existent, S+P+5E.

Modul de utilizare a terenului

Se vor pastra indicii urbanistici existenti:

Procentul maxim de ocupare (P.O.T. maxim) propus este de 85%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim) este 4,49.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se reglementeaza interventiile posibile asupra cvartalului analizat si se urmareste ridicarea calitativa a fondului construit analizat dar si a spatiilor urbane adiacente.

La elaborarea sa s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD* aprobat prin O37/N/2000 si *Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate*.

intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA