

MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. P89/2017

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
"Reconversie incintă industrială în zonă mixtă"

Amplasament: **Strada Anton Pan nr.9, Piața Aurel Vlaicu nr.1 și 2**
Intravilan Timișoara, județul Timiș
CF nr. 401659, 408407, 408408, 408409, 412741

Număr proiect: **P89/2017**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Inițiatori: **S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A.**
(Beneficiari) Timișoara, str. Aurel Vlaicu, nr.1, jud. Timiș

Elaborator: **S.C. "POLIFORM" S.R.L.**
(Proiectant) Timișoara, str. București, nr.19, sc. A, ap. 7, jud. Timiș
tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

Data: **februarie 2018**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: **"Reconversie zonă industrială în zonă mixtă"**, propune reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud a Cartierului Fabric aflat la intersecția Străzii Anton Pan nr.9 cu Piața Aurel Vlaicu nr.1 și 2, aflat în proprietatea **S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A.**

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **4900 mp** și este compusă din următoarele parcele curți construcții în intravilan Timișoara:

- CF nr. 401659 cu nr. top. 6818/2/2 în suprafață de **1498 mp**,
- CF nr. 408407 cu nr. top. 6815 în suprafață de **1024 mp**,
- CF nr. 408408 cu nr. top. 6817/2 în suprafață de **135 mp**,
- CF nr. 408409 cu nr. top. 6819/2/1/2 în suprafață de **504 mp**,
- CF nr. 412741 cu nr. top. 6816 în suprafață de **1739 mp**.

Propunerile ce fac obiectul prezentei documentații au fost generate de solicitarea beneficiarei S.C. CERAMICA CRINUL S.A. de a revitaliza o incintă ex-industrială de mică producție din Cartierul Fabric, prin reconversia acesteia într-o zonă mixtă, de servicii și locuire colectivă.

Conform ridicării topografice, terenul ce face obiectul PUZ este delimitat de:

- la Vest: strada Anton Pan
- la Sud: Piața Aurel Vlaicu
- la Nord: terenuri proprietate privată identificate prin
 - CF nr. 439555, top. 6822
 - top. 6819/1
 - top. 6819/2/1/1
 - top. 6818/2/1
- la Est: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 411107, top. 6814.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 41**.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 127/16.01.2018** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

Regimul economic:

- destinația conform **P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998**, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: **unitate de mică producție**
- conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în Situl urban “Fabric”, Cod LMI 2004: **TM-II-m-B-06170**

Regimul tehnic:

- conform **P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998**: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (**UTR FV3**) cu următorii indici caracteristici:
 - unitate de producție mică
 - P.O.T. max = 65%
 - C.U.T. max = 1,8
 - înălțimea max. la cornișă = 9m
 - înălțimea max. la coamă = 12m

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Planul Urbanistic Zonal “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă
- Prevederi ale Masterplan 2012

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Certificatul de Urbanism nr. 127/16.01.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUZ aprobate.
- Suport Topografic întocmit de S.C. MULTILINES S.R.L. în sistem de referință planimetric Stereografic 1970, sistem de referință altimetric Marea Neagră 1975
- Studiul Geotehnic întocmit de S.C. CARA S.R.L.
- Studiul istoric al amplasamentului studiat întocmit de Specialist monumente istorice dr. arh. Liliana Roșiu
- Evaluarea rezistenței clădirilor existente pe amplasamentul studiat întocmită de expert tehnic atestat MLPAT dr. ing. Suma Corneliu

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4**, terenul studiat se încadrează în **M3 – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Incinta S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A. se află într-o zonă urbană cu statut de zonă istorică protejată, de importanță locală, respectiv inclusă în categoria B, conform clasificării folosite de Lista monumentelor istorice. Astfel, în Lista monumentelor istorice din județul Timiș, poziția care are legătură cu această incintă este:

TM-II-s-B-06096, Situl urban „Fabric” (I), Str. Timocului – str. Dacilor (ambele fronturi) - str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) – str. Școlii – str. Comănești – Piața Suluțiu Sterca Al. Mitropolit – Piața Vlaicu Aurel – str. Neculuță Th. – str. Negruzzi C. – str. Ispirescu Petre.

Odată cu restructurarea cetății Timișoarei din secolul al XVIII-lea, s-a reconfigurat întreaga formă urbană a orașului, care include și nucleele viitoarelor cartiere ce au în conjurat cetatea. Odată cu anul 1718 începe locuirea în această zonă a orașului și tot acum apare aici și primul stabiliment de producție, fabrica de bere.

În Timișoara, "Canalul Morilor" a fost unul dintre numeroasele cursuri de apă care au împânzit cartierul Fabric, favorizând dezvoltarea sa ca nucleu industrial al orașului. "Canalul Morilor" a străbătut cartierul de la sud-vest spre nord-est și, în afară de acționarea mecanismelor morilor din zonă, a mai fost folosit și de diferite manufacturi și stabilimente industriale. Amplasamentul S.C. "Ceramica Crinul" S.A., corelat cu acest plan de la mijlocul secolului al XVIII-lea, corespunde suficient de bine cu cel al uneia dintre aceste mori.

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, moara de pe amplasamentul în studiu se găsea într-un spațiu urban străbătut de Canalul Morilor, context în care se mai aflau încă două mori. În afara lor, la mobilarea acestui spațiu mai participau biserica din Piața Mitropolit Sterca Suluțiu, construită în 1765 și devenită în 1906 greco-catolică, clădirea corpului de pompieri din Fabric și parțial, Fabrica de bere.

Deși existent în planurile orașului din preajma anului 1920, Canalul Morilor își pierde rolul funcțional, până va dispărea cu totul. Importanța morilor se diminuează și ea în perioada interbelică, când centrul de greutate al industriei morăritului se mută în cartierul Iosefin, unde Moara Mare Timișoreană, reconstruită în 1918, va deveni una dintre cele mai mari asemenea stabilimente industriale din țară.

În evidența dotărilor industriale și comerciale din Timișoara anului 1936 nu apare nici o referire la amplasamentul morii din Piața Aurel Vlaicu. În zonă sunt consemnate pe Splaiul Morarilor Fabrica de piele "Ideal", o fabrică de broderii în Piața Mitropolit Sterca Suluțiu și firma "Duschnits" S.A. pentru comerț cu mărunțișuri și tricotaje pe Strada Anton Pann.

Se cunoaște că între anii 1960 și 1970, amplasamentul este destinat introducerii unei ramuri a industriei chimice. Odată cu înființarea secției de mase plastice apar și investiții pentru amenajarea corespunzătoare a clădirilor aferente. Acum au loc lucrări de amenajare pentru hala de producție.

Este perioada când incinta primește o primă formă adaptată noii sale destinații industriale. Lucrările de transformare a construcțiilor continuă, între 1978-1980 adăugându-se corpuri sau modificându-se unele existente.

Din 1991 se produc aici tot mase plastice, dar întreprinderea devine secție a S.C. "CERAPLAST" S.A. Timișoara. Acum se fabrică mase plastice, cauciuc, produse din PVC și repere industriale.

În anul 1995 are loc intabularea ansamblului industrial de către S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A., care îl folosește pentru fabricarea unor produse de porțelan și articole pentru domeniul electrotehnic.

În 1997 se mai întocmesc documentații pentru refuncționalizarea unor anexe din incintă, ateliere, spații pentru depozitare, cantină. Acestea au avut ca scop adaptarea existentului și eficientizarea funcționalității spațiilor, fără să conducă la o nouă configurare a incintei. Acestea se adaugă la reamenajările spațiilor interioare, care s-au operat în repetate rânduri în ultima jumătate de secol.

Construcțiile inițiale au suferit modificările majore între anii 1960 -1980, prin înlocuirea aproape integrală a structurilor vechii mori. Se păstrează un singur zid, cel al fațadei posterioare a unuia dintre corpurile morii, cel estic, la care a fost adosat un volum nou ce include și coșul de fum. Acest spațiu a fost destinat cuptorului noii fabrici.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Un prim aspect, ce se cere scos în evidență din punct de vedere urbanistic și al apartenenței amplasamentului S.C. "Ceramica Crinul" S.A. la zona protejată "Fabric", privește conformarea sa la modul de ocupare a terenului și relația sa cu spațiul urban al Pieței Aurel Vlaicu.

În acest sens, dimensiunea incintei și felul în care a fost mobilată o apropiere de unitățile industriale mici, care nu au contrastat semnificativ cu rezolvările caracteristice fondului construit din Fabric. Astfel, participarea construcțiilor la susținerea frontului stradal și a colțului determinat de piață și strada Anton Pann, răspunde tipologiei locului, dar distribuția aleatorie a volumelor din interiorul incintei nu oferă calitate din punct de vedere urbanistic.

Sub aspectul calității arhitecturale, nici unul dintre corpurile prezente pe amplasament nu prezintă valoare.

Din analiza incintei și a evoluției sale rezultă câteva etape distincte de construcție, faza inițială din a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, cea de refacere în a doua jumătate a secolului al XIX-lea și cea de transformare de după 1960. Din toate construcțiile ridicate aici în decursul celor cca 250 de ani nu s-au păstrat elemente de interes, care să fie înscrise în categoria valorilor de patrimoniu.

2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul incintei S.C. "CERAMICA CRINUL" S.A. poate fi valorificat cu condiția eliberării amplasamentului de construcțiile existente, fără valoare arhitecturală, aflate într-o stare avansată de degradare.

Revitalizarea incintei ex-industriale existente reprezintă un beneficiu pentru spațiul public urban, ridicând calitatea fondului construit al Cartierului Fabric, aflat într-o stare de deteriorare continuă.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat, în suprafață totală de 4900 mp este format din 5 parcele și este situat în partea de sud a cartierului istoric Fabric, în intravilanul Municipiului Timișoara.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită accesibilității, echipării edilitare și a deservirii cu instituții de interes general.

Amplasamentul studiat are front la două străzi, într-un țesut urban clar definit, și este accesibil atât pietonal, cât și cu mașina, sau prin intermediul mijloacelor de transport în comun sau cu bicicleta.

La 75m spre sud se află Strada Johann Heinrich Pestalozzi – Iepurelui – Baba Dochia, una dintre cele mai importante artere de circulație din oraș, echipată inclusiv cu pistă de biciclete.

Mijloacele de transport în comun care deservesc zona sunt:

- Linia de tramvai 1
- Linia de tramvai 2
- Linia de tramvai 4
- Linia de tramvai 5
- Linia de tramvai 6
- Linia de tramvai 10
- Linia urbană 21
- Linia expres 8

Stațiile corespunzătoare liniilor mai sus menționate se află la mai puțin de 200m de incinta studiată.

Zona este echipată la nivel edilitar cu rețele de alimentare cu apă – canal, gaz, electricitate și telefonie.

De asemenea, zona este dotată cu servicii și instituții de interes general: școli generale, grădinițe, o școală pentru educație incluzivă, licee și facultăți, oficiu poștal, restaurante și alte spații de alimentație publică, birouri, sedii de firmă, spații comerciale, instituții precum ENEL, Transelectrica, Colterm, cabinete medicale, biserici, hoteluri, dintre care:

- Oficiul Poștal nr. 3 – aprox. 200m față de terenul studiat
- Școli generale
 - Școala Gimnazială nr.1 – aprox. 200m față de terenul studiat
 - Școala Generală nr. 6 - aprox. 600m față de terenul studiat
 - Școala Generală nr. 21 - aprox. 600m față de terenul studiat
 - Școala Gimnazială nr.28 – aprox. 900m față de terenul studiat
- Licee
 - J.L. Calderon – aprox. 600m față de terenul studiat
 - W. Shakespeare - aprox. 200m față de terenul studiat
- Departamente ale Universității de Vest: Facultățile de Economie, Biologie, Chimie
- Școala pentru persoane cu deficiențe mentale
- Grădiniță – lângă terenul studiat
- Fabrica de Bere
- Clădiri de cult: Biserica Catolică din Piața Romanilor, Biserica Sârbească din Piața Traian, Biserica Ortodoxă Sfântul Ilie, Biserica Greco-Catolică din Piața Vârful cu Dor etc.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este temperat continentală moderată, caracteristică părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene. Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,5^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 592 mm.

Regimul eolian

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord - vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară. În aprilie - mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la **0,60-0,70m**.

Caracteristici geotehnice

Conform Studiului Geotehnic anexat, lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus**. Pentru întocmirea studiului geotehnic, pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj la adâncimea de -6,00m de la suprafața terenului. Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Imobilul studiat este amplasat în partea de est a municipiului Timișoara fiind mărginit pe latura de vest de strada Anton Pan, pe latura de sud de piața Aurel Vlaicu, iar pe celelalte două laturi de parcele private construite.

Strada Anton Pan este o stradă de deservire locală de categoria a IV-a cu circulație în regim de sens unic și un prospect stradal cu o lățime de 8,00 m. Partea carosabilă are o lățime de 5,50 m și este mărginită de o parte și de alta de trotuare pentru circulația pietonală.

Piața Aurel Vlaicu are o parte carosabilă cu o lățime de 7,00 m și circulație în ambele sensuri. Partea carosabilă este mărginită înspre imobilul studiat de zonă verde și trotuar, iar pe partea cealaltă de parcaje amplasate perpendicular, zonă verde și trotuar.

În prezent parcelele studiate sunt deservite rutier din strada Anton Pan prin două accese rutiere.

În zona amplasamentului, la o distanță de aproximativ 200 m există stații ale mijloacelor de transport în comun (liniile 1, 2, 4, 5, 6 și 10 de tramvai, respectiv linia urbana 21 și expres 8).

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Accesul auto pe amplasament este asigurat în prezent din strada Anton Pan, strada cu circulație în regim de sens unic din direcția piața Traian înspre piața Aurel Vlaicu. Intrarea în incintă se poate face doar din direcția piața Traian, zonă cu circulație ce se desfășoară pe străzi de deservire locală, multe dintre ele cu sens unic, ceea ce implică parcurgerea unor trasee suplimentare pentru cei care vin din direcția sudică a amplasamentului și creșterea numărului de mașini pe străzile adiacente amplasamentului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona cartierului Fabric prezintă o varietate de funcțiuni, dintre care:

- Imobile în general destinate funcțiunii de locuire, dispuse în clădiri vechi pe parter, sau parter și 1-2 etaje. Majoritatea locuințelor existente sunt colective, și cuprind la parter spații comerciale, servicii, mică producție, spații de alimentație publică etc.
- Interiorul careurilor de locuințe cu front închis este ocupat de construcții auxiliare (magazii, garaje, construcții depreciate, ateliere improvizate etc.) care scad calitatea fondului de locuire, cât și funcționalitatea incintelor (accesuri, spații verzi și spații de joacă, spații gospodărești adecvate)
- Clădiri de cult: Biserica Catolică din Piața Romanilor, Biserica Sârbească din Piața Traian, Biserica Ortodoxă Sfântul Ilie, Biserica Greco-Catolică din Piața Vârful cu Dor etc.
- Clădiri de învățământ: școli generale, licee, școala pentru persoane cu deficiențe mentale, grădiniță.
- Clădiri Comerciale: imobilele din Piața Vârful cu Dor și Piața Aurel Vlaicu
- Clădiri administrative, birouri, hoteluri etc.
- Spații de alimentație publică: restaurante, cafenele etc.

În cadrul incintei studiate, clădirile din ansamblu, azi dezafectate, corespund unor funcțiuni de hale de producție, ateliere, magazii, șoproane, depozite și centrală termică.

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată, parcelele sunt în cea mai mare parte ocupate de construcții, amplasate în front închis, dar și de-a lungul limitelor de proprietate laterale sau posterioare. Una dintre puținele excepții este parcela vecină incintei studiate, la nord, identificată prin CF nr. 439555, top. 6822. În consecință, procentul de ocupare al terenului este în general peste 50%.

Dimensiunea incintei și felul în care a fost mobilată o apropiere de unitățile industriale mici, care nu au contrastat semnificativ cu rezolvările caracteristice fondului construit din Fabric. Astfel, participarea construcțiilor la susținerea frontului stradal și a colțului determinat de piață și strada Anton Pann, răspunde tipologiei locului, dar distribuția aleatorie a volumelor din interiorul incintei nu oferă calitate din punct de vedere urbanistic.

- Amplasamentul studiat este caracterizat prin următorii indici urbanistici existenți:
- **Regim de înălțime D+P, P, P+1E, P+2E**
 - **POT_{existent} = 64,96%**
 - **CUT_{existent} = 1,21**

2.5.3 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Caracteristici ale fondul construit din zona studiată:

- Păstrarea topografiei de fronturi continui formând careuri neregulate,
- Calitatea inegală a construcțiilor
- Fondul construit se extinde și în interiorul careurilor , și cuprinde funcțiuni diverse: locuințe, anexe gospodărești, garaje, spații de producție.

Caracteristici ale fondul construit din amplasamentul ce face obiectul PUZ:

- Incinta S.C. "Ceramica Crinul" S.A. ocupă o parcelă de colț, de la intersecția Pieței Aurel Vlaicu și străzii Anton Pann. Cea mai mare parte a spațiului construit este dispusă în jumătatea sudică a terenului, susținând frontul pieței.
- Diferitele corpuri sunt amplasate heterogen, perimetral și în centrul incintei. Față de modul de ocupare a terenului în zonă, cu fronturi continue și careuri neregulate, pe amplasamentul studiat dispunerea construcțiilor pare în consecință, mai dezordonată.
- Clădirile din ansamblu, azi dezafectate, corespund unor funcțiuni de hale de producție, ateliere, magazine, șoproane, depozite și centrală termică.
- **Starea de conservare:** Dată fiind dezfectarea incintei S.C. Ceramica Crinul S.A., clădirile ce fac parte din ansamblu se află în condiții de degradare mai mult sau mai puțin avansate. Ele derivă în principal din lipsa de întreținere, care a condus la infiltrații în diferite zone ale sistemelor de acoperire și la deterioarea materialelor de finisaj.
- Sub aspectul calității arhitecturale, nici unul dintre corpurile prezente pe amplasament nu prezintă valoare.

Conform Comunicării Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 356 din 13.02.2018, se acceptă desființarea corpurilor de clădire situate în cadrul incintei, și reconversia acesteia din zonă industrială de mică producție în zonă mixtă.

2.5.4 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona studiată este asigurată cu instituții și servicii de interes general, enumerate anterior la subcapitolele 2.2.2 și 2.5.1

2.5.5 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În prezent, în cadrul amplasamentului studiat nu există spații verzi amenajate, acesta fiind ocupat de construcții și platforme betonate.

2.5.6 EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

Nu e cazul.

2.5.7 PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate identificată este existența pe amplasament a unor clădiri care nu prezintă valoare arhitecturală, și care se află într-o stare avansată de degradare.

De asemenea, fondul construit din vecinătate este într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor, lipsei de întreținere și exploatării improprii a imobilelor. În consecință, peisajul urban are un aspect neîngrijit și deteriorat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul Unic nr. 103/14.02.2018 cu avizele anexe:

- Telefonie

Conform avizului de amplasament nr.3101/15.12.2017 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat, există rețele de comunicații electronice aeriene de importanță deosebită pe fațada de sud.

- Regia Autonomă de Transport Timișoara

Conform avizului de amplasament nr.UR2017-02-0282/16.12.2017 al Regiei Autonome de Transport Timișoara, în zonă regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură /suprastructură de transport public.

- Alimentare cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament nr.32148/13.12.2017 emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, în zonă există rețele de apă-canal, atât pe Strada Anton Pann, cât și pe Strada Aurel Vlaicu.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de amplasament nr.6116/27.12.2017 eliberat de E-ON Distribuție ROMANIA S.A., pe Strada Anton Pann există rețea de gaz.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament nr.206526829/31.01.2018 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, pe cele două străzi există rețele electrice de medie și joasă tensiune în exploatare. Se va respecta distanța minimă de 0,6m față de traseul cablurilor electrice existente, și minim 3m față de latura cu acces în postul trafo existent, respectiv 1,5m față de latura cu ferestre de ventilație.

- Alimentarea cu agent termic

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2017-020282/05.12.2017, în Piața Aurel Vlaicu există rețele termice.

2.6.2 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- existența Postului Trafo în cadrul incintei studiate
- amplasarea pe fațada clădirii a rețelelor de telecomunicații

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în cadrul amplasamentului studiat nu există spații verzi amenajate, acesta fiind ocupat de construcții și platforme betonate.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, funcțiunea propusă este zonă mixtă: servicii și locuințe colective.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se va reabilita zona de producție existentă prin schimbarea funcțiunii în servicii și locuințe colective
- se va asigura un procent de minim 20% (980 mp) spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă în cadrul incintei

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 41**.

Conform *Certificatului de Urbanism nr. 127/16.01.2018* emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza documentațiilor PUD/PUZ aprobate, se specifică:

Regimul economic:

- destinația conform **P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998**, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: **unitate de mică producție**
- conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în Situl urban “Fabric”, Cod LMI 2004: **TM-II-m-B-06170**

Regimul tehnic:

- conform **P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998**: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (**UTR FV3**) cu următorii indici caracteristici:
 - unitate de producție mică
 - P.O.T. max = 65%
 - C.U.T. max = 1,8
 - înălțimea max. la cornișă = 9m
 - înălțimea max. la coamă = 12m

3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Pentru zona de care aparține terenul studiat, “Masterplan 2012” prevede în principal întărirea și creșterea calității spațiului urban

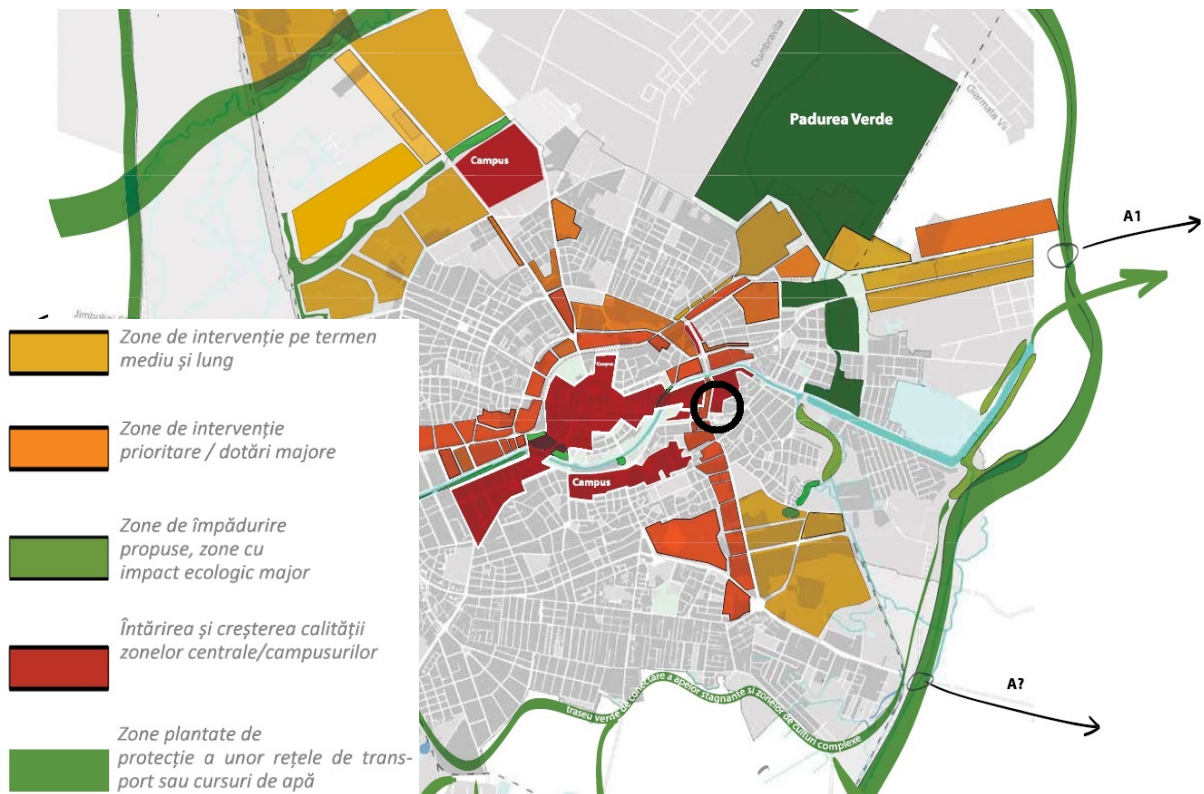
Conform “Masterplan 2012”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 2 – Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

Program 2 – Încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii cu profil axat pe servicii

- deschiderea de afaceri mici și mijlocii în centrele de cartier și în centrele istorice
- păstrarea, respectiv întărirea unei structuri economice active prin asigurarea unor suprafețe suficiente pentru spații comerciale de dimensiuni mai mari și asigurarea cu servicii și aprovizionare de proximitate pe raza municipiului

Program 3 – Servicii în industria de ospitalitate / pensiuni, hoteluri, aparthoteluri



Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban

- Modernizarea și întreținerea spațiului public
- Crearea de spații publice atractive în zonele periferice
- Creșterea atractivității străzilor comerciale

Politica 7 – Reabilitarea patrimoniului arhitectural și cultural, clădiri și zone urbane

Program 1 – Reabilitarea imobilelor de patrimoniu în proprietate de stat

- Monitorizarea stării imobilelor
- Stabilirea criteriilor de intervenție și modernizare
- Monitorizarea stării imobilelor

Program 2 – Încurajarea lucrărilor de reabilitare prin acordare de asistență tehnică și de sprijin financiar proprietarilor de imobile istorice

- Monitorizarea fondului construit și a procesului de reabilitare

Program 3 – Reabilitarea domeniului public în cartierele istorice

- Amenajarea zonelor de trecere din cartierele istorice către alte cartiere
- Îmbunătățirea calității spațiului public
- Creșterea atractivității străzilor comerciale
- Integrarea infrastructurii edilitare în amenajarea urbană

Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Program 6 – Localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii

- Creșterea atractivității spațiului public, încurajarea comerțului mic

3.4 PREVEDERI ALE P.U.G. – revizia 4 în lucru

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4 în lucru, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

CARACTERUL ACTUAL:

- zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră
- zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncționale.
- sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități
- având în vedere numeroase situații atipice ca neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de P.U.Z. pentru fiecare situație.

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico – edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate - Condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public
 - accesul să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă (secundare) astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de tip terțiar, servicii profesionale sau manufacturiere desfășurate în interiorul locuințelor - Condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în lucru, **pentru parcele de colț:**

- POT maxim admis 50% (35% pentru locuințe)
- CUT maxim admis: 2,4
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 25%
- Regimul de înălțime maxim admis: (1-3S) +P+5+1Er
- Înălțimea maximă admisă la cornișă sau la atic: 22m.
- Înălțimea maximă totală: 25m.

3.5 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, zona studiată este caracterizată printr-un nivel al serviciului transportului public ridicat, cu o frecvență de max. 5 min. la ora de vârf dimineața, și max. 10 min. în perioada dintre vârfuri.

Tronsoanele de linie de tramvai care converg spre Piața Traian au fost modernizate.

În zona studiată există piste pentru biciclete numai pe Strada J.H. Pestalozzi. Calitatea pistei este apreciată ca fiind "bună". PMUD prevede completarea rețelei de piste pentru biciclete pe Strada Ștefan cel Mare.

Din punct de vedere a circulației auto, nu există prevederi ale planului de mobilitate urbană pentru zona studiată.

3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cazul amplasamentului studiat, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi amenajate în cadrul incintei.

3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate se propune amenajarea a două accese auto amenajate din străzile adiacente parcelei: strada Anton Pann, respectiv piața Aurel Vlaicu.

Necesarul de locuri de parcare pentru deservirea clădirilor propuse se va asigura în incintă, prin amenajarea de parcaje în subsol.

Structurile rutiere propuse pentru realizarea acceselor și a drumurilor de incintă sunt alcătuite din îmbrăcăminti moderne așezate pe o fundație din piatră spartă și ballast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere într-o rețea internă de canalizare și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Pentru sistematizarea circulației prin incintă și asigurarea priorității pentru traficul de pe străzile Anton Pann, respectiv piața Aurel Vlaicu, la care se face racordarea, se propune aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație.

Pentru asigurarea circulației pietonale prin incintă se vor amenaja trotuare și alei pietonale.

În incintă se va amenaja un rastel pentru biciclete.

3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se propune reconversia incintei industriale existente în suprafață totală de 4900mp, în zonă mixtă: servicii și locuire colectivă.

Propunerile constau în:

1. Reconversia funcțiunii de mică producție în zonă mixtă: servicii și locuire colectivă
2. Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă în cadrul incintei

3. Asigurarea unei suprafețe de 20% din suprafața incintei pentru spații verzi amenajate.
4. Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

COEFICIENTI PROPUȘI

Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)

- P.O.T. servicii = max. 65%
- P.O.T. locuire colectivă = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,4
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er
- H_{max. cornișă} = 16m
- H_{max. totală} = 25m
- Spații verzi amenajate: min. 20%

BILANT TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă unități industriale de mică producție	100,00%	4900 mp	-	-
Zonă mixtă: servicii și locuințe colective Din care min. 20% spații verzi amenajate	-	-	100,00%	4900 mp
TOTAL	100,00%	4900 mp	100,00%	4900 mp

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor definitiva în fazele ulterioare de proiectare.

3.10 PROTECȚIA MEDIULUI

3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În momentul demolării construcțiilor existente, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din

săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul este ocupat de construcții și platforme betonate.

Ulterior demolării se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului, adică 980mp. După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Lucrările propuse propun soluții de revitalizare a peisajului urban, îmbunătățind calitatea spațiului public și a fondului construit.

3.10.6 ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Se va asigura fluența traficului la nivel de zonă, precum și echiparea edilitară corespunzătoare funcționării obiectivului fără a aduce prejudicii în raport cu calitatea arhitecturală a spațiului public.

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este echipată din punct de vedere edilitar.

În cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervări de teren pentru lărgirea profilelor stradale.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	4900 mp	100,00%	4900 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	4900 mp	100,00%	4900 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația urbanistică de față propune soluții cu scopul regenerării unei zone industriale de mici dimensiuni aflată în stare de degradare, într-o zonă cu funcțiuni mixte, respectând P.O.T. (65%) prevăzut conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998.

Datorită faptului că la momentul aprobării P.U.G. Timișoara în vigoare, incinta se afla în stare de funcționare, actuala propunere de revitalizare nu se încadrează în prevederile acestei documentații.

Schimbările produse în ultimii ani au avut drept consecință dezafectarea incintei, care în prezent este utilizată ca spațiu de depozitare sau reparații.

Noile propuneri P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. – revizia 4 în lucru, respectându-se tipul de funcțiune (obligatoriu servicii la parter, locuire la etaje), C.U.T. (2,4), și înălțimea maximă (25,00m).

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Întocmirea documentațiilor pentru demolarea construcțiilor existente pe amplasament, care nu au capacitatea de a prelua noile funcțiuni
- Soluții pentru echiparea edilitară – în subteran

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița