

# **PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”**

Timișoara  
Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 și nr. 83,  
înscrise în CF nr. 443018 și CF nr. 442899

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”**

Amplasament: **Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899**

Beneficiar: **SOCIETATEA PENTRU TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant: **SC ATELIER 21 SRL  
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6  
Tel: 0722-718802**

Coordonator de specialitate: **arh. Ageu Petrisor**

Data: **SEPTEMBRIE 2019**

Nr. proiect: **272 / 2019**

## MEMORIU GENERAL

### Cap. I: INTRODUCERE

#### I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	<b>PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”</b>
Amplasament:	<b>Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899</b>
Beneficiar:	<b>SOCIETATEA PENTRU TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Data:	<b>SEPTEMBRIE 2019</b>
Nr. proiect:	<b>272 / 2019</b>

#### I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea clădirilor existente pe parcelele inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899, în spații ce deserveșc evenimente cuprinșe în agenda culturală BID BOOK 2021.

#### I.03 Surșe documentare

Pentru întocmirea prezentei documentatii s-au studiat următoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

## Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### II.01 Evolutia zonei

Povestea depoului începe din perioada lui Corneliu Miklosi (1887- 1963), director al Tramvaielor din Timișoara, în perioada 1922-1948.

În Timișoara din 1889 a fost introdus tramvaiul electric. La începutul secolului XX, depoul de tramvaie se afla în partea dreaptă a bulevardului Take Ionescu (pe parte cu zona ILSA). Se numea Depoul nr.1. Atunci când societățile Tramvaielor Comunale și a Uzinelor Electrice Comunale se unesc sub denumirea de Intreprinderea Electromecanică Timișoara (IET) numărul tramvaielor a crescut și a fost nevoie de un nou depou.

În 1927, alături de multe alte proiecte ale lui Corneliu Mikloși- care au îmbunătățit viața orașului și al locuitorilor săi, se finalizeaza a doua clădire pentru depou, cea de pe partea stanga a bulevardului Take Ionescu. Este un depou cu șase linii de garare și întreținere. La vremea respectivă încăpeau în interior 30 de vagoane. Această clădire este propusă pentru clasare în noul PUG Timișoara început în 2012.

În Planul Urbanistic General, terenul luat în studiu este încadrat în UTR 28, și are funcțiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Pana in anul 2017, pe cele doua parcele luate in studiu a functionat Depoul nr. 1 de tramvaie al orasului. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potential imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric si dezvoltarii recente de pe parcela invecinata, Ansamblul ISHO.

Ansamblul imobiliar ISHO se extinde pana la limita de proprietate a terenului studiat printr-un PUZ, aflat in curs de aprobare, ce propune functiune mixta, locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje.

### II.02 Incadrare in localitate

Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea centrala, cu acces din bulevardul Take Ionescu.

Subzona S1 (CF nr. 442899) se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, strada Enric Baader, strada Dragasani si strada Mihail Kogalniceanu.

Subzona S2(CF nr. 443018) se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, Piata Badea Cartan, Splaiul Protopop Meletie Draghici si strada Academician Dimitrie Gusti.

### II.03 Descriere amplasament

Parcelele propriu-zise, identificate prin C.F. nr. 442899 si C.F. nr. 443018, respectiv prin nr. cadastral 442899 si 443018, se afla in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, beneficiarul acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 19.820 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

Subzona S1:

- La Nord: strada Dragasani;
- La Sud: bv. Take Ionescu;
- La Vest: Biserica ortodoxa „Sfanta Cuvioasa Parascheva”;
- La Est: proprietati private, locuinte, birouri, hostel si spatii comerciale.

Subzona S2:

- La Nord: bv. Take Ionescu;
- La Sud: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);
- La Vest: proprietati private, locuinte si functiuni complementare;
- La Est: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi Ansamblul ISHO II, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL (cladiri de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje).

### II.04 Circulatia

Accesul se va face direct din bv. Take Ionescu pentru ambele terenuri aflate in studiu.

### II.05 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat cu cladiri, conform plansei 03 - Plan analiza situatiei existente.

## Cap. III: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

La solicitarea beneficiarului, se propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea celor doua depouri de tramvaie, existente pe parcelele inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899, în spații ce deserveșc evenimente cuprinse în agenda culturală BID BOOK 2021.

### III.01 Prevederi ale PUG Timisoara

In Planul Urbanistic General, terenul luat in studiu este incadrat in UTR 28, si are functiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Conform Masterplan Timisoara:

- POLITICIA 1 - prevede reconversia functiunii existente in zona mixta;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 1 - prevede definirea spatiului public prin regenerare si restructurare;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 2 - prevede asigurarea unui caracter verde al zonei si a suprafetelor de spatii verzi necesare dezvoltarii ulterioare;

- POLITICIA 8 - prevede asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicare la nivel de municipiu, prin amplasarea unor dotari de tip expo si congres in zona studiata.

### III.02 Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Terenul propus are suprafata totala de 19.820 mp si este alcatuit din parcelele cu nr. cad. 442899 si 443018, inscrise in C.F. nr. 442899 si C.F. nr. 443018.

### III.03 Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

#### Zonificare functionala. Reglementari

Funciunea propusa prin prezentul PUZ pentru terenurile studiate este - *Zona de institutii si servicii publice*.

Pe amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

- Dezvoltarea unei **zone de institutii si servicii publice**;
- Rezervarea terenurilor pentru realizarea lucrarilor de infrastructura, rezolvarea acceselor si parcajelor;
- Asigurarea caracterului verde al zonei, prin rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- Rezolvarea utilitatilor.

Cladirile sunt amplasate in interiorul zonei de implantare definita in plansa 04.U - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Exceptie de la aceasta regula sunt constructiile cu caracter provizoriu/ temporar ce se pot amplasa si in afara limitei de implantare.

### III.04 Indicatori urbanistici obligatorii (limite si valori minime si maxime)

Pentru *Zona de institutii si servicii publice* se propun urmatorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0

Regim maxim de inaltime: S+P+2E

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 10%

Fata de cele de mai sus, se adauga un procent de minim 10% spatii verzi, amenajate pe spatiul liber ramas in interiorul parcelelor studiate, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

### III.05 Descriere proiect

Se propune reconversia celor doua depouri de tramvaie in spatii expozitionale precum si acomodarea spatiilor administrative in celelalte cladiri existente pe cele doua parcele studiate.

Se urmareste crearea unei legaturi pietonale cu incinta ansamblului imobiliar din vest, in ipoteza in care pe aceasta urmeaza sa fie construit si deschis publicului un pavilion expozitional.

### III.06 Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică** a tuturor consumatorilor, se va folosi transformatorul existent, conectat la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

**Apa meteorică** de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire și se va deversa în Canalul Bega.

**Apa uzată menajeră** va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe Splaiul P.M. Draghici.

Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat printr-o rețea proprie, alimentată din Canalul Bega, ca sursă de apă inepuizabilă.

Precolectarea gunoiului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incinta va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

### III.07 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se favorizeaza organizarea unor evenimente culturale, astfel crescand calitatea vietii in intreaga zona.

### III.08 Consecinte economice si sociale

Prin functiunile propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii publice, spatii verzi, functiuni sociale.

### III.09 Categoriile de costuri

#### Realizarea retelelor de utilitati

Toate costurile privind realizarea extinderilor de retele si bransamente necesare, vor fi suportate de catre beneficiar.

#### Realizarea cailor de comunicatii

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulatie pe parcela studiata, vor fi suportate de catre beneficiar.

Întocmit:  
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:  
Arh. Petrisor AGEU

Șef proiect:  
Arh. Adina SZITAR