

PUZ - Reconfigurare spații de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar - bancare, comerciale (terțiare), autogara și parcaje
Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Situația existentă

1.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de sud-est, aproximativ intersecția străzilor Calea Stan Vidrighin cu Bulevardul Eroilor de la Tisa, în fosta platformă industrială Guban.

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

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit Bulevardul Eroilor de la Tisa spre nord, Calea Stan Vidrighin spre vest, strada Johannes Guttenberg și strada 1 Decembrie 1918 spre sud.

Accesul auto și pietonal se face de pe Bulevardul Eroilor.

1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul este format dintr-o singură parcelă, cu formă relativ regulată, înscrisă în cartea funciară cu numărul 446756, număr topografic al parcelei: 446756 și se află în proprietatea privată a beneficiarului REAL REISE - TRANSPORT SRL, inițiatorul acestui studiu. Suprafața totală a terenului este de 4920mp.

1.2.1. Tipologie

Cvartalul studiat are un caracter omogen și are un caracter specific fostelor platforme industriale.

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasi industrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Conturul cvartalului se prezintă relativ unitar ce se încadrează în tipologia zonei, respectiv zonă unități industriale. Latura nordică și vestică a cvartalului se învecinează cu zone de locuințe și funcțiuni complementare, separată totuși de acestea prin străzile adiacente, respectiv Bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Johannes Guttenberg.

1.2.2. Accese

Accesul principal se face direct din Bulevardul Eroilor de la Tisa, pe latura spre nordică.

1.2.3. Funcțiuni existente

Funcțiunea prevăzută conform PUG - zonă unități industriale.

Concret, pe teren este prezentă o clădire de birouri și servicii cu regim de înălțime P+3E și diverse platforme auto.

1.2.4. Transport public

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 P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timișoara, terenul face parte din unitatea teritorială UTR 37 - zonă unități industriale.

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 zonă ZCP 12 RiM - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă.

4. Propunere de dezvoltare urbanistică

4.1. Temă

Conform solicitării beneficiarului, se propune realizarea unui PUZ - Reconfigurare spații de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar - bancare, comerciale (terțiare), autogara și parcaje.

Zona va avea regim de înălțime de maxim S(D)+P+5E+Er. Clădirile se vor amplasa aliniat direct la frontul stradal sau cu retragere la nivelul clădirii existente la strada. Retragera laterală va fi de minim 3m, dar se păstrează amplasarea pe limita de proprietate în dreptul clădirii existente. Retragera față de spatele parcelei va fi de minim 6m, conform planșă de reglementări. Balcoanele nu se iau în calcul din punct de vedere al acestor aliniamente obligatorii și a zonei de implantare, cu excepția restricțiilor date de codul civil. Se permite realizarea de subsoluri (pe unul ori mai multe niveluri) sau demisoluri. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Funcțiunea propusă va fi de servicii și utilități publice (comerț, servicii, activități financiar-bancare, birouri, turism, autogară etc.).

Nivelul retras, dacă este prezent, va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.

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

4.2. Zonificare funcțională

Pentru parcela studiată se propune funcțiunea dominantă servicii și utilități publice (comerț, servicii, activități financiar-bancare, birouri, turism, autogară etc.).

4.3. Indicatori spațiali

Regim de înălțime maxim S(D)+P+5E+Er.

Procentul maxim de ocupare propus este de 50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 2,5.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21m.

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m.

Zonă verde de minim 20%.

Întocmit:

arh. Olivian Eleodor BRATILOVEANU

Specialist R.U.R.
arh. Constantin CIOCAN