



FOAIE DE CAPĂT

Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL DE CAZARE, BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	str Diaconul Coresi, CF 424232
Beneficiar	SC Constructim SA
Proprietarul și concesionarul terenului	Municipiul Timișoara
Concedentul terenului destinat investiției (Subzona A)	S.C. Administrarea Domeniului Public S.A.
Faza:	Dezbatere publică
Proiectant general:	Andreescu & Gaivoronschi SRL
Nr. Proiect:	132 / 2012



MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL DE CAZARE, BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

CUPRINS

1. Prevederi ale documentațiilor superioare de urbanism
2. Modernizarea circulației
3. Zonificare funcțională – reglementări



1. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- **Planul Urbanistic General Timisoara**
Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins in **UTR 44**
- **PUZ zona Soarelui, aprobat prin HCL 92 / 27.04.1998**
Acest PUZ a fost realizat pe o zonă extinsă - de la str Lidia până la str. Diaconul Coresi și cuprinde cartierul de locuințe Soarelui și zona Stadionului. Stabilește reglementări diverse: definește extinderea bvd-ului Sudului, lărgirea inelului de circulație din jurul Stadionului, propune amenajarea de noi spații verzi, iar în perimetrul UTR 44 adaugă servicii complementare la zonele existente destinate parcurilor și complexelor sportive, inclusiv pentru zona de investiție care face obiectul prezentului PUZ. Pentru zona Soarelui stabilește regimuri de înălțime de pâna la P+6 și P+12, iar pentru zona de reglementare studiată în această documentație regimul maxim este fixat la P+5 (pe parcelele din jurul Casei Tineretului).
- **Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 07 / 02.02.2012.**

2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Intersecțiile FC Ripensia / str. Arieș și str. Diaconul Coresi / str. Arieș vor fi ușor adaptate pentru acomodarea fluxurilor de acces la noile funcțiuni propuse pe amplasamentul studiat.

Racordarea funcțiunilor propuse pe parcela studiată la circulațiile existente în zonă presupune, în principal, asigurarea acceselor auto pentru parcare subterană propusă. Parcajul subteran propus se va încadra la categoria P3, conform normativului P 127/2009, și va avea două accese distincte dintre care unul cu două benzi (principal), iar celălalt cu un singur fir de circulație (secundar).

Pentru accesul auto principal, în fața construcției supraterane propuse și paralel cu strada Arieș, se va realiza un drum de deservire ce va permite o circulație încetinită pentru debarcarea pasagerilor și pentru intrarea și ieșirea din parcajul subteran. Accesul auto secundar (de serviciu) în parcaj se va realiza de pe Aleea F.C. Ripensia.

Strada Aleea FC Ripensia (fragmentul ce unește str. Arieș cu Stadionul) și str. Diaconul Coresi vor deveni sensuri unice. Acestea vor fi reconfigurate pentru a permite o distribuție mai aerisită a locurilor de parcare și pentru a asigura circulații pietonale și de biciclete de-a lungul laturilor cvartalului înverzit învecinat (în prezent, greu accesibile).



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Parcarea din dreptul Stadionului va fi remodelată pentru redirecționarea traficului auto și eliberarea unei zone pietonale mai ample în vecinătatea Stadionului. De asemenea, pista de biciclete ce înconjoară Stadionul va fi conectată la pista de pe Str. Arieș prin două bretele, pe străzile Aleea F.C. Ripensia și Diaconul Coresi.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. În spatele construcției supratereane propuse s-a prevăzut o alee care să poată acomoda accesul ocazional prilejuit de intervenția autospecialelor sau a altor autovehicule de intervenție.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

Având în vedere situația de pe teren și documentațiile de urbanism aprobate, documentația P.U.Z. stabilește reglementările specifice legate de zona studiată.

Zona de reglementare a P.U.Z. se afla situată în partea de SUD a intravilanului municipiului Timișoara, și este delimitată de următoarele repere:

- la nord: str. Surorile Martir Caceu
- la est: Stadionul Dan Păltinișanu
- la sud: bvd. Iosif Bulbuca
- la vest: str. Arieș

Zona de reglementare este împărțită în subzone (Subzona A, Subzona B, Subzona C) și însumează teritoriile definite de acestea. Suprafața zonei de reglementare este 59550 mp (5,955 ha).

În prezent, datorită discontinuității fronturilor stradale, definirea spațială a fragmentului studiat din strada Arieș este inconsecventă și variabilă. Se observă însă două elemente dominante ce conturează spații publice de dimensiuni semnificative: piața urbană din fața Casei Tineretului, ansamblul format de intersecția bvd Iosiv Bulbuca - str. Arieș împreună cu piața urbană din fața Spitalului Județean

De asemenea, se observă că aliniamentul dublu de arbori din dreptul parcerii existente în Subzona A constituie **în prezent**, alături de arborii maturi ai parcului, o barieră vizuală pregnantă ce împiedică vizibilitatea către Stadionul Dan Păltinișanu. Cu toate acestea, Stadionul este vizibil din cele două intersecții ce delimitează acest aliniament de arbori (str. Arieș cu str. Diaconul Coresi, str. Arieș cu Aleea F.C. Ripensia).

Datorită acestei bariere vizuale preexistente, amplasarea zonei construibile **supratereane** aferentă P.U.Z. în spatele aliniamentului de arbori menționat, devine o soluție potrivită și oportună.

În plus, amplasarea unui volum-bară paralel cu aliniamentul de arbori și cu volumul liniar de locuințe colective aflat pe partea opusă a străzii, definește un culoar de trecere între cele două piețe urbane amintite anterior. Cele două spații publice devin astfel mai bine definite spațial și dobândesc un plus de valoare și importanță.



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Mica piațetă pietonală propusă în dreptul Stadionului, adiacentă pistei de alergare și de biciclete, contribuie la realizarea unui triunghi alcătuit din cele 3 spații publice importante de pe cuprinsul Zonei de reglementare:

1. Piața Tineretului,
2. Piața Spitalului Județean,
3. Stadionul Dan Păltinișanu.

Cele trei dispozitive urbane vor fi interconectate eficient datorită reconfigurării străzilor F.C. Ripensia și Diaconul Coresi, prin reamenajarea circulațiilor pietonale și introducerea pistelor de bicicliști.

3.1.SUBZONA A - FUNCȚIUNI MIXTE

Subzona A este definită de parcela destinată investiției, fiind amplasată între următoarele repere:

- la nord: str. Diaconul Coresi
- la est: Parcul Stadion
- la sud: Aleea F.C. Ripensia
- la vest: str. Arieș

Suprafața Subzonei A este de 9700 mp (0,970 ha), definind o parcelă ce cuprinde și o parte din suprafața Parcului Stadion.

Soluția de configurare a suprafețelor construibile propuse rezultă dintr-un demers preponderent obiectiv, fiind constrânsă de mai mulți factori impuși de context:

- Pentru eficiență optimă, parcajul subteran are locuri de parcare dispuse la 90° în 6 șiruri paralele (la fel ca și parcajul la nivel existent);
- Pentru a se îndepărta cât mai mult de spațiile verzi ale Parcului Stadion, zonele construibile sunt deplasate cât mai aproape de str. Arieș;
- Pentru asigurarea devierii rețelei de gaze naturale ce traversează parcela, zona construibilă **subterană** trebuie retrasă la 5 m față de aliniamentul stradal (minim 2,0 m de-o parte și de alta a conductei).
- Zona construibilă **supraterană** este centrată în raport cu suprafața construibilă subterană pentru a se asigura o stabilitate structurală optimă și alinierea circulațiilor verticale;
- Volumul construibil **suprateran** este definit cu retrageri generoase față de limitele laterale ale parcelei pentru a se alinia cu traseele de vizibilitate studiate.

3.2. SUBZONA B - STRADA ARIEȘ

Subzona B cuprinde ambele fronturi ale străzii Arieș, de la intersecția cu str. Surorile Martir Caceu și până la intersecția cu Blvd. Iosif Bulbuca.



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Suprafața Subzonei B este 24.690 mp (2,690 ha). În această subzonă se propune reorganizarea intersecțiilor și a tramelor stradale astfel încât să fie soluționate disfuncționalitățile existente și să fie acomodată introducerea noilor funcțiuni cuprinse în Subzona A.

3.3. SUBZONA C - SPAȚII VERZI

Subzona C cuprinde partea din parcul Stadion necuprinsa în Subzona A, inclusiv un fragment din taluzul Stadionului Dan Păltinișanu și fronturile străzilor Diaconul Coresi, și Aleea F.C. Ripensia.

Suprafața Subzonei C este 25.160 mp (2,516 ha). Se propune reamenajarea parcului astfel încât să fie soluționate disfuncționalitățile existente și să fie acomodată introducerea noilor funcțiuni cuprinse în Subzona A

Delimitarea și încadrarea precisă a zonelor este conform planșelor cuprinse in partea desenata. Zonele care fac obiectul acestui Regulament Local de Urbanism fac parte din intravilanul municipiului Timișoara.

3.4. CARACTERISTICILE SOLUTIEI DE MOBILARE PROPUSE

Pe terenul studiat se propune un imobil cu regim de inaltime 2S+P+Mezanin+4E+Er, care va cuprinde:

- Parcaj public cu două niveluri subterane, capacitate 400 locuri
- Hotel de 4 sau 5 stele
- Centrul de conferințe
- Spa
- 2 restaurante cu săli de mese
- Bar și cafenea
- Spații comerciale
- Zona administrativa - recepție, garderoba, depozitare bagaje, cabinet medical, paza, vestiare, birouri

Intocmit

arh. Paul Cărbăș

Sef de proiect

dr. arh. Ioan Andreescu SC Andreescu & Gaivoronschi SRL



ANDREESCU & GAIVORONSCHI
S . R . L .



500005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com