

MEMORIU NONTEHNIC

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: **mai 2018**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

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.**

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.

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**.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 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

1.3.2 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
- Avizul de Oportunitate nr. 15/15.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza studiului de oportunitate întocmit de S.C. Poliform S.R.L.

1.3.3 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

1.3.4 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

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

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

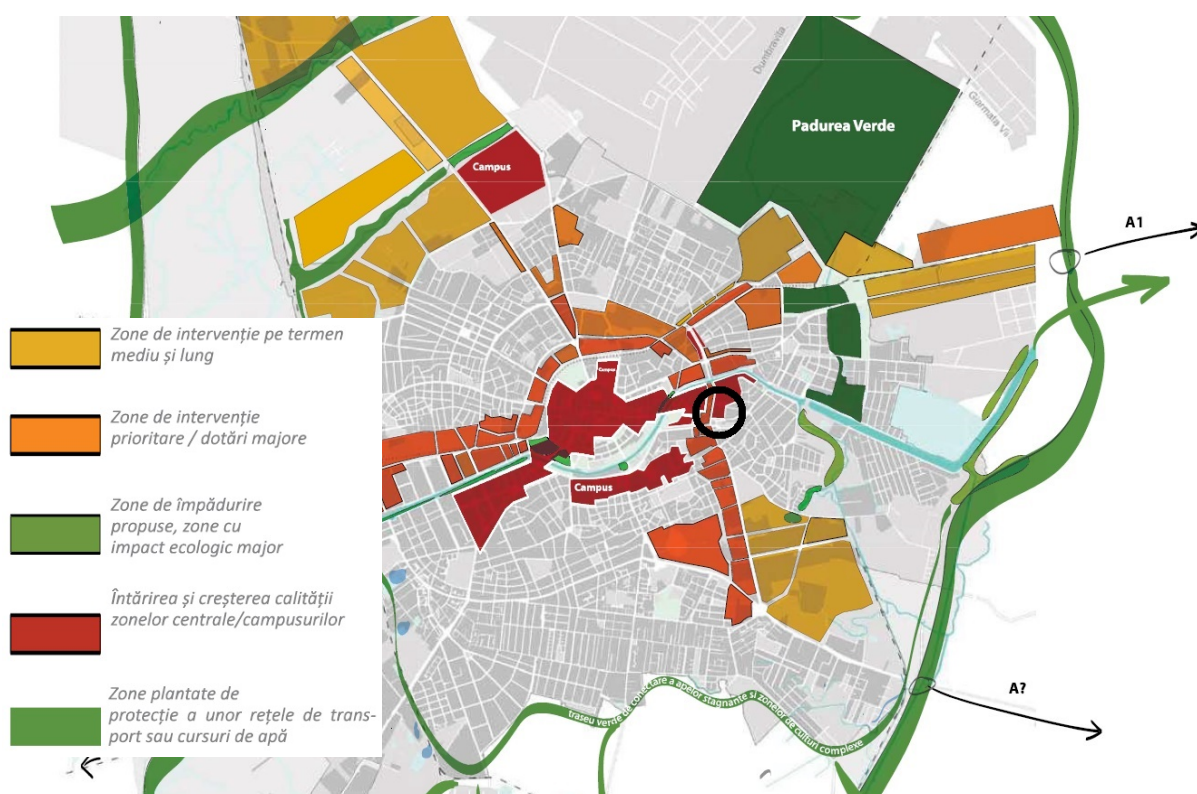
Program 1 – Reabilitarea imobilelor de patrimoniu în proprietate de stat

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

Program 3 – Reabilitarea domeniului public în cartierele istorice

Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Program 6 – Localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii



1.3.5 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.**

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.

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-a-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.

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.

2.1.4 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.

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.

2.2 CIRCULAȚIA

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).

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.

2.3 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

2.3.1 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 deteriorarea materialelor de finisaj.
- Sub aspectul calității arhitecturale, nici unul dintre corpurile prezente pe amplasament nu prezintă valoare.

2.3.2 INDICII URBANISTICI EXISTENȚI:

- **Regim de înălțime D+P, P, P+1E, P+2E**
- **POT_{existent} = 64,96%**
- **CUT_{existent} = 1,21**

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 acestora din zonă industrială de mică producție în zonă mixtă.

2.3.3 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

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.

2.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.4.1 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. Zona este echipată cu rețele de telefonie, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare și rețele termice.

2.4.2 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

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

2.5 PROBLEME DE MEDIU

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

2.6 OPȚIUNI 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 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.

COEFICIENȚI PROPUȘI (conform Avizului de Oportunitate nr. 15/15.03.2018)

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%

BILANȚ 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

3.2 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.

3.3 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.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 pot fi adaptate noilor funcțiuni
- Soluții pentru echiparea edilitară – în subteran

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița