

MEMORIU NON-TEHNIC

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe terenul fostei fabrici PALTIM, fiind delimitat de 4 strazi: str. Jiul, Bd. Republicii, Splaiul N. Titulescu, str. A. Seiller.

Terenul are o suprafata totala de 15.430 mp, pe care investitorul SC CEDAR INVEST SRL doreste sa il achizitioneze de la proprietarul SC PALTIM SA.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - Bd Republicii/ Cale Ferata, Pasajul Jiul
- la SUD - Splaiul N. Titulescu/ Canal Bega
- la EST - Str. Jiul/ Fabrica Pasmatex
- la VEST - Str. A. Seiler/cladiri rezidentiale

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul PALTIM este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1896, fiind primul producatori de palarii din sud-estul Europei si si-a inchis activitatea in 2006. In momentul de fata terenul este construit.

Conform PUG 2012, terenul apartine zonei RiM (Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – zona mixta). Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Terenul este amplasat pe malul nordic al raului Bega, intrand sub incidenta PUZ Malurile Begai, aprobat in 2009. Conform acestuia, destinatia zonei va fi, in timp, una de locuire cu functiuni complementare: activitati comerciale/servicii care nu genereaza poluare fonica sau de alt fel, facilitati-socio-culturale. Intreaga zona va fi orientata catre Bega, cu alei ce duc spre aceasta si spatii verzi in continuarea celor de pe mal. Regimul de inaltime maxim admis pentru aceasta zona, conform acestui document, este de maxim P+5 spre malul canalului si maxim P+7 in regiunea nordica a subzonei.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi in mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană. Este cazul cladirii de pe coltul sud-vestic, fostul palat administrativ al vechii fabrici, clasat ca monument istoric, TM-II-m-B-06168.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din patru directii:

- Bd. Republicii
- Str. Jiul (Inelul 2)
- Splaiul N. Titulescu
- Str. A. Seiler

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format dintr-o singura parcela, prevazuta in CF 405438, nr. Cadastral 405438, insusind 15.430mp si este proprietatea privata a beneficiarul CEDAR INVEST SRL.

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, la intersectia Inelului 2 (str. Jiul) cu Bd. Republicii si totodata intre 2 bariere naturale: Canalul Bega si Calea Ferata.

Avand in vedere potentialul amplasamentului, este clar ca acesta necesita restructurare, activitatea de productie fiind o disfunctionalitate intr-o zona atat de importanta pentru dezvoltarea orasului.

O alta disfuncționalitate este lipsa aproape în totalitate a zonei verzi (4% din teren) și necesitatea de realizare a unui nou pod peste Bega, care să permită o fluidizare a traficului foarte încărcat din zonă.

Din acest motiv proprietarii doresc o refuncționalizare a terenului, amplasamentul fiind în momentul de față scos spre vânzare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare și a Certificatului de Urbanism, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară realizarea unei documentații PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În PUG-ul actual, terenul este inclus în UTR 3- zonă unități industriale.

În PUG-ul nou, aflat în curs de avizare, terenul are funcțiunea **RiM**:

Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zonă mixtă

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea unui proiect imobiliar mixt- **Locuire colectivă, servicii și birouri**- care va cuprinde o clădire de birouri, clădiri rezidențiale, restaurarea clădirii monument istoric și crearea de spații verzi.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant teritorial

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone mixte (servicii și locuire) care corespunde indicațiilor legate de funcțiuni din noul PUG
- Asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- Pastrarea și punerea în valoare a clădirii cu valoare de patrimoniu de pe teren;
- Spații verzi – zone verzi cu rol de protecție, în general concentrate către malul Begai, pentru a asigura caracterul verde al zonei;
- Includerea unor trasee pietonale interioare cvartalului care vor fi accesibile publicului

- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Functiunea propusa pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile RiM si anume:

Art.4 Utilizari admise:

(15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban (...). Locuirea va ocupa intre 30% si 70% din suprafata construita desfasurata totala

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata teren	15.430	15.430
P.O.T.	52 %	55 %
C.U.T.	1.1	3.5
Regim de inaltime	P+3	2S+P+Mez+7E+Er/M
Zone verzi	4%	20%

Cladirea de birouri se va construi pe partea Nordica a terenului, spre Bd. Republicii. Aceasta cladire va functiona ca o bariera fonica pentru zona de locuire. Cladirea de birouri va avea o inaltime maxima de 2S+P+Mez+7+Er.

Zona prevazuta pentru cladirile de locuinte se afla in sudul cladirii de birouri. Regimul de inaltime difera:

Cladirea de locuinte dinspre str. A. Seiler va fi realizata in trepte- de la 2S+P+Mez+3E inspre strada A. Seiler, la 2S+P+Mez+5E+Er/M inspre curtea interioara.

Cladirea de locuinte dinspre str. Jiul va avea regimul de inaltime de max. 2S+P+Mez+7E.

Cladirea monument istoric aflata inspre Splaiul N. Titulescu, va fi reabilitata, pastrandu-si regimul de inaltime D+P+1E+M, si va avea o functiune mixta- servicii si locuire.

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din toate cele 4 strazi perimetrare. Vor exista doua accese auto in garajul subteran, din strada A. Seiler.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent.

3.7. Categoriile de costuri

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, SC CEDAR INVEST SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Sandra Andrei