

MEMORIU NON TEHNIC

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:
Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat în curs de aprobare
Plan Urbanistic Zonal pentru Complex Comercial aprobat prin HCL 617/2006 și prelungit cu HCL 227/2016

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe terenul fostului abator din Complexul Studentesc, fiind delimitat de 3 străzi: str. Deliblata, Bd. Eroilor de la Tisa, Bd. 1 Decembrie 1918.

Terenul are o suprafață totală de 48.877 mp, aflat în proprietatea investitorului GOLDALE REAL ESTATE srl.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

la NORD - Bd. Eroilor de la Tisa

la SUD - Bd. 1 Decembrie 1918

la EST - Str. Deliblata

la VEST - Parcul Karlsruhe/teren neconstruit în proprietatea Municipiului Timisoara (Sala Constantin Jude).

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul ABATOR este inclus în UTR 43- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/Schimbare de funcțiune.

În 2006 se aproba un Plan Urbanistic Zonal pentru funcțiunea de comerț, birouri, hotel și locuințe. În baza PUZ-ului aprobat, investitorii obțin o autorizație de construire pentru un centru comercial de tip Mall. Investiția nu se mai realizează datorită crizei financiare din 2008, investitorul retragându-se în acel moment de pe piață. În 2016, proprietarul solicită și obține o prelungire a HCL-ului de aprobare PUZ și demembrează terenul conform documentației aprobate.

Terenul este parțial ocupat de clădirea fostului abator al orașului Timisoara, situată în zona de nord a terenului.

Construit în secolul al XIX-lea, ansamblul Abatorului este înscris în lista de monumente istorice cod LMI TM-II-m-A-06134 și este compus din clădirea turnului, două hale, poziționate în lateralul turnului și două paviloane în zona de acces.

Clădirile cu valoare de patrimoniu vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din trei direcții:

Bd. Eroilor de la Tisa

Str. Deliblată

Bd. 1 Decembrie 1918.

2.4. Situația juridică a terenului

Terenul este format din 3 parcele, aflate în proprietatea SC GOLDALE REAL ESTATE SRL:

- CF 444556 - 47.760mp

- CF 444554 - 653mp

- CF 444555 - 464mp

2.5. Echipare edilitară

Utilitățile sunt amplasate la limita de proprietate.

2.6. Disfuncționalități

Terenul se află într-o poziție strategică pentru Municipiul Timișoara, în imediată vecinătate a Complexului Studentesc, care este în același timp și cea mai mare disfuncționalitate în sine a zonei.

Lipsa unui concept unitar de dezvoltare a serviciilor conexe Complexului Studentesc daunează scopului în sine al său, cel de zonă de cămine pentru studenți. Acestea sunt la rândul lor învechite ca și concept și fond construit, parțial transformate în locuințe pentru nefamilisti, care afectează caracterul social al zonei.

Cartierul de locuințe aflat la sudul străzii 1 Decembrie 1918 și pe strada F.C. Ripensia nu are asigurate servicii de proximitate la standardele actuale și adecvate numărului populației din zonă. Fondul construit al locuințelor colective din cartier este în marea majoritate învechit, de mai bine de 50 de ani, și nu mai corespunde gradului de confort necesar unei locuințe în centrul orașului.

O altă disfuncționalitate în cartier este lipsa unei strategii coerente de spații verzi continue, corelate cu fluxurile de oameni/ pietoni.

Nu există sau este total improprie, o legătură facilă pietonală între străzile Bdul Eroilor de la Tisa și 1 Decembrie 1918, fluxurile de pietoni urmând traseul F.C. Ripensia pe o infrastructură nesatisfăcătoare pentru pietoni și inexistentă pentru bicicliști. Aceasta face ca și accesul spre infrastructura de transport în comun/ tramvai să fie foarte greu de făcut pentru studenții din complex.

Se observa si o pondere foarte mica a zonelor de servicii din zona si cand acestea exista sunt improvizate sau insignifiante ca si importanta. Numarul de locuri de munca existente in cartier sau in imprejurimile lui este foarte mic. Aceasta face ca o mare parte a cartierul de locuinte din Zona Stadion sa fie un cartier dormitor, de unde locuitorii sai trebuie sa strabata distante mari pana la locurile de munca.

Celelalte functiuni existente in zona, Sala Constantin Jude (Sala Olimpia) si Centrul Regional de Afaceri au o mare lipsa de infrastructura, acces rutier, pietonal, parcare, zone de functiuni conexe si spatii anexa.

In cele din urma, pe terenul in discutie se afla cladirile clasificate ca si monument istoric, asupra carora s-a intervenit ca masura de urgenta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii P.U.Z..

3.2. Prevederi ale P.U.G. si P.U.Z.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 43, Zona IS – Zona de institutii publice si servicii de interes general, Subzona ISc – Subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia functionala a zonelor industriale existente.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in: **Zona ZCP 11 – Zona Abator, Subzona Is_A – Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente.**

POT 75%, CUT 2.8, zona verde 25%

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal: “Zona Abator” aprobat prin H.C.L. 617/2006 a carui valabilitate a fost prelungit prin H.C.L. 227/2016: **Reconversie zona industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E si Complex de birouri, hotelier si de locuinte de 2S+P+11E.**

POT 75%, CUT 3, zona verde 20%.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea unui proiect imobiliar mixt- **Locuire colectiva, comert, servicii, hotel si birouri**- care va cuprinde mai multe cladiri de birouri/hotel, cladiri rezidentiale, restaurarea cladirii monument istoric si crearea de spatii verzi.

Parcarea se va realiza preponderent in subsol.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

Se propun locuinte colective in doua cladiri cu curte interioara, pentru a creste nivelul de comunitate al vecinatatilor nou create. Aceste vor fi adaptate la cerintele unei locuinte in mediul urban central, avand un nivel de calitate mediu. Acestea vor fi amplasate in spatele cladirilor monument ale fostului abator, inspre parcul Karlsruhe.

Asigurarea de servicii conexe pentru Complexul Studentesc pe de o parte si cartierul din Zona Stadion pe de alta parte, este a doua tema principala a proiectului prezentat. Zona cladirilor istorice ale vechiului abator va fi o zona comerciala si de servicii, cu o piata publica (inexistenta in zona la ora actuala).

Zona de servicii este a treia mare categorie de functiuni propusa. Se urmareste crearea de locuri de munca in proximitatea cartierului de locuinte

Toata aceasta zona va functiona impreuna, completandu-se.

Functiunile propuse 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 pe teren	Avizat prin PUZ 2006	Propus prin PUZ nou
Suprafata teren	48.877	48.877	48.877
P.O.T.	6	75%	60 %
C.U.T.	0.11	3	3
Regim de inaltime	D+P+E+M	2S+P+4E comert 2S+P+11E Locuire/birouri/hotel	2S+P+12E H max. 47m
Zone verzi amenajate	0	20%	20%

3.5. Acces Auto

Investitia poate fi accesata din toate cele 3 strazi perimetrare. Accesul auto in garajul subteran si la parcajele de la sol se va reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent, in functie de solutiile date de catre regiile locale.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

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 functiunile care se doresc a se realiza in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav