



MEMORIU NON-TEHNIC

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui studiu urbanistic (PUZ - etapa a 2-a) pentru un teren situat in mun. Timisoara, strada Dacilor nr. 14, in vederea realizarii obiectivului "PUZ – Centru modern de evenimente speciale si servicii de turism".

Prin prezentul studiu urbanistic se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea parcelei în corelare cu cadrul construit existent.

Prezentul studiu urbanistic consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Zona din care face parte parcela studiata e un mix de functiuni industriale, servicii si locuire si se afla in proximitatea centrului cartierului Fabric. In epoca, zona avea un puternic caracter industrial si comercial, fiind cartierul cel mai vibrant si dinamic al urbei de pe Baga. In ultimele decenii in schimb, acest caracter industrial (care era si foarte poluant) a disparut aproape in totalitate lasand in urma zone reziduale si cladiri abandonate aflate in diferite stari de degradare, dar un un mare potential de conversie. In ultimii 15-20 ani au inceput sa apara in zona functiuni cerute atat de dinamica pietei imobiliare cat si de nevoia de asanare si revitalizare a acesteia: locuinte colective de tip urban (waterfront) cu functiuni comerciale si de servicii, reabilitarea fatadelor cladirilor istorice, conversia spatiilor industriale existente, propuneri de restructurare a circulatiei, a malurilor canalului Bega, si nu in ultimul rand, transportul in comun cu vaporase.

Parcela studiata este situata In zona estica a municipiului Timisoara, In Cartierul Fabric, cu front pe strada Dacilor si adiacenta canalului Bega, pe malul stang, langa podul Dacilor. Terenul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Canalul Bega;
- la sud: parcela cu destinatie industrială (cladiri comerciale);
- la vest: strada Dacilor;
- la est: parcela cu destinatie rezidentiala str. Timocului nr. 5.

Terenul face parte dintr-o zona aflata la confluent unui tesut urban de tip istoric si o zona industrială si comercială, aflata in proces de conversie in functiuni cu caracter public.

Parcela studiata se afla in proprietatea privata a mun. Timisoara, cu drept de suprafacie in favoarea SC SUN BUILDINGS SRL, fiind identificata prin CF nr. 420769 si nr. CAD 420769 si avand suprafata de 3240 mp, conform extrasului CF.

Actualmente pe parcela se afla doua constructii ramase de pe fosta platforma industrială: o cladire P si o cladire P+1E (edificata in mai multe etape). Cladirea P este actualmente neutilizata iar cea P+1E este ocupata partial, fiind inchiriata pentru diferite servicii. Ambele cladiri existente vor fi mentinute si integrate in cladirea propusa, datorita esteticii de tip industrial si a imaginii de epoca a acestora, date de caramida aparenta si relatiei plin-gol.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

In zona adiacenta terenului studiat, fondul construit are in principal destinatie rezidentiala, atat individuala (pe strazile laterale) cat si colectiva (pe strazile principale), cu functiuni comerciale si de servicii la parter. Imobilele de pe parcelele cu destinatie industriala sunt in proces de conversie sau au destinatie comerciale si de servicii.

Avand in vedere ca in anul 2021 Timisoara va fi capitala culturala europeana, este nevoie de dotari si functiuni la nivelul orasului care sa sustina acest privilegiu. De asemenea, prezenta in tesutul urban a unor zone foste industriale, devenite in mare parte reziduale si obsolete, reclama nevoia reconversiei acestora in dotari publice adaptate nevoilor actuale. Plecand de la aceste premize, documentatia de fata se constituie ca un prim pas catre transformarea parcelei studiate (si ulterior a intregii zone adiacente) intr-un centru modern ce va gazdui evenimente de o anumita anvergura la nivelul orasului (sali de conferinte, protocol, banchete, sali expo, galerii de arta etc.) dublat de servicii de turism in regim de hotel/apartment hotel de o calitate superioara, cu servicii conexe (restaurant, spatii comerciale, parcare etc.)

1.1. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Pe parcela supusa studiului urbanistic (3240 mp) se propune dezvoltarea unei zone cu functiuni mixte ce va ingloba atat servicii publice (spatii comerciale, spatii expo, restaurant) cat si servicii semi-publique (spatii pentru evenimente si servicii pentru turism).

Studiul propune resistemizarea terenului si prevede demolarea partiala a cladirii existente P+1E pana la limita a circa 10 m de fundul parcelei (eventual mentinerea zidurilor exterioare a zonei propuse spre demolare), mentinerea cladirii P si inglobarea acestora in noua volumetria propusa, refacerea acceselor din str. Dacilor, amenajarea unei parcuri subterane pe doua nivele si partial la nivelul terenului, amenajarea de acces auto pentru servicii pe parcela, amenajarea de spatii verzi si zone de promenada catre canalul Bega. Propunerile sunt detaliate in plansa cu reglementarile urbanistice atasata acestei documentatii astfel: corpul propus de pe frontul stradal (vestic) si malul canalului Bega va avea un regim de inaltime de -2S+P+7E (H=34 m) si dimensiuni planimetrice 20,46x77,13 m; corpul de pe frontul stradal de legatura cu limita laterala dreapta va avea un regim de inaltime de -2S+P+4E (H=22 m) si dimensiuni planimetrice 5,50x12,27 m; corpul posterior propus va avea un regim de inaltime de -2S+P+4E+Er (H max=26 m) si dimensiuni planimetrice 20,87x13,88 m. Coltul cladirii de la frontul stradal spre podul Dacilor va fi tratat intr-un limbaj arhitectural specific, cu un accent avand regimul de inaltime de P+8E si H=40 m. Se va asigura posibilitatea de acces pentru pietoni si biciclete, si se va amenaja malul Canalului Bega.

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizarea a functiunilor In zona, avand In vedere vecinatatea cu zone de locuire. Prin amplasarea unei functiuni mixte se pot asigura si dotari necesare zonei, in corelare cu locuintele colective propuse.

Configurarea parcelei conform solutiei prezentate va imbunatati calitatea zonei din punct de vedere social, economic si cultural prin refacerea peisajului urban si prin asigurarea de spatii publice si spatii verzi amenajate.

Principalele efecte anticipate sunt: stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente; mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone reziduale post-industriale; realizarea unei structuri adaptata necesitatilor din zona, in acord cu principiile de conservare si protectie a resurselor.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

Costurile vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii (investitor privat):

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea imobilului;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii cirlulatiei auto si pietonale;
- costurile legate de amenajarea spatiului verde.

Autoritatile publice locale nu reprezinta sursa de finantare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit

Arh. Lucian Bot

Specialist RUR - Arh. Pietro Polizzi