

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

Denumire proiect	:	PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE -LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Nr. proiect	:	13 / august 2019
Faza	:	P.U.Z.
Beneficiar	:	KLASS RESIDENCE INVEST SRL
Amplasament	:	Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu , Nr. 29-30 C.F. nr 446701,
Proiectant general	:	S.C. STUDIO UNU de ARHITECTURA S.R.L. Șef proiect arh. ALIDEIA SUCIU

1.2. *Surse documentare*

BAZA PROIECTĂRII

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria Timisoara (documentații avizate sau aflate în curs de avizare)

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA (MASTERPLAN) (în vigoare și în curs de actualizare), PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA" și alte documentatii de urbanism.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. *Situatia juridica*

Terenul rezultat al unei operatii de unificare, este inscris in CF nr. 446701 si se gaseste in proprietatea: KLASS RESIDENCE INVEST SRL

2.2. *Încadrare în localitate*

Terenul aflat in studiu se situeaza intravilanul Municipiului Timisoara, in sud-vest, in zona lozefin pe malul sudic a Canalului Bega.

Are o forma neregulata si prezinta ca limite definite urmatoarele:

nord	- Canalul Bega/Splaiul Tudor Vladimirescu
sud	- proprietati private
est	- Str. Iancu Vacarescu
vest	- Bulevardul Iuliu Maniu

Suprafata totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 8.977mp.

2.3. Caracterul zonei

Terenul este situat in UTR 49, in zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

Terenul este amplasat pe malul sudic al canalului Bega, si intra sub sub incidenta *PUZ Malurile Canalului Bega*, aprobat prin HCL 27/2010.

Terenul este ocupat de constructii:

- spre limita vestica a terenului: Cladire Autogara cu corp administrativ
- la limita estica a terenului: cladire birouri, garaje +anexe

Zona este puternic comerciala avand traditie in domeniu -Piata Iosefin- care a atras transformarea parterurilor cladirilor in spatii comerciale atat la cladirile vechi cat si la cele noi.

Zona este in plina transformare. Dupa elaborare PUZ, in 2007, Str. Iancu Vacarescu a fost eliberata prin realizarea noii constructii a Pietei Iosefin integrata in cvartal. La nord, terenul fabricii Elba este eliberare de constructii si este in faza de proiectate -urbanism, propus un complex imobiliar cu functiune mixta. Primaria Timisora doreste continuarea si deschiderea str. Iancu Vacarescu in str. Garii si se intreprind demersuri in acest sens.

2.4. Situatia existenta pe teren

Terenul ocupa toata latimea cvartalului aferent Splaiului Tudor Vladimirescu ~158m. In partea de sud se invecineaza cu 2 loturi private, cu acces din Bul. Iuliu Maniu si str. Iancu Vacarescu care prezinta constructii ce se desfasoara pe toata adincimea terenului, avand calcan pe limita de proprietate.

Terenul este relativ plan si prezinta diferente de nivel fata de trotuarele aferente celor trei strazi. Diferentele de nivel sunt generate de existenta celor doua poduri aflate la vest si la est care au modificat cota strazilor pe care le deservesc.

Funciunea existenta primara este de autogara.

(La aceasta data functioneaza in diferite parti ale orasului, locatii distincte cu aceasta functiune, a diversilor operatori de transport.)

2.5. Accesibilitate

Terenul ocupa partea de nord a cvartalului delimitat de Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Regele Carol si Bulevardul Iuliu Maniu.

Terenul este accesibil:

- pietonal -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Iuliu Maniu.
- accese auto -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu.

2.6. Echiparea existenta TEHNICO- EDILITARA

– Alimentarea cu apa si canalizare menajera

In zona se gasesc retele de apa si canalizare in evidenta Aquatim S.A. (Constructiile existente pe teren au racord la reseaua de apa canal a orasului.)

– Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea supraterana de alimentare cu energie electrica. (Constructiile existente pe teren au bransament la reseaua orasului.)

– Alimentarea cu energie termica

La data elaborarii cestui PUZ exista retele termice in zona amplasamentului.

– Alimentarea cu gaze naturale

La data elaborarii acestui PUZ exista retele de gaz in zona amplasamentului.

2.7. Disfunctionalitati

Funcțiunea existentă de autogară - cf PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL 27/2010 terenul face parte din -Zona B Zona de locuit atractiva, subzona III; se propune ca obiectiv al dezvoltării zonei "- pe termen mediu, eliminarea unor funcțiuni necorespunzătoare din zona malurilor canalului Bega (Autogară)."

Splaiul Tudor Vladimirescu prezintă o tipologie bine definită care este întreruptă în dreptul acestui teren.

În cadrul terenului se poate observa:

- lipsa aliniamentului caracteristic zonei (aliniament la stradă)
- tipul de ocupare a terenului care contravine tipologiei zonei.
- lipsa zonei verzi -Caracteristica a zonei. Zona verde existentă se găsește doar pe malurile Canalului Bega și este reprezentată de fiișii verzi de o parte și cealaltă a canalului Bega, în panta către apă în cadrul cărora au fost amenajați trotuar și pista de biciclete.

Aceste aspecte generează tipul de urbanizare care trebuie urmat pentru acest amplasament:

- realizarea unui front continuu către Splaiul Tudor Vladimirescu care să continue elementele recunoscibile din caracterul existent al acestui front.
- configurarea terenului în jurul unei spații verzi amenajate tip parc cu acces deschis, care să îmbogățească zona cu acest element lipsă din situația existentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Situația propusă

În cadrul terenului se propune un proiect imobiliar mixt care să continue spațiile pentru locuințe, servicii, comerț și hotel.

Se propune realizarea unui front continuu la aliniamentul existent al Splaiului Tudor Vladimirescu dublat de un spațiu verde tip parc cu acces deschis care să fie vizibil din cele 3 străzi și care să asigure trecerea către fondul construit existent.

Volumul propus la front va fi fragmentat vizual cu registre verticale, dar totodată unitar (vezi frontul splaiului Tudor Vladimirescu între Bul. General Ion Dragalina și str. Ion Ghica).

În cadrul volumului se vor aplica retrageri din front verticale și orizontale. Parterul va fi retras din front pentru a se realiza o alee pietonală amplă cu accese multiple în spațiile din parter (parterul va fi ocupat de spații pentru servicii și comerț în conformitate cu caracteristica zonei) cât și legătura cu zona verde amenajată în spatele frontului.

Se vor realiza 2 accese ample către spațiul verde tip parc propus în spatele construcției, pentru ca acesta să fie vizibil din Splaiul Tudor Vladimirescu.

Clădirea înaltă -Hotelul- cu înălțimea maximă propusă de max 58m (max 16 etaje) trebuie să intre în dialog cu Turnul de Apă TM-II-m-A-06152 (h=54m) aflat la ~300m la vest, amplasat pe malul celălalt al canalului Bega, cât și cu propunerile (la faza PUZ) de restructurare a zonei cu caracter industrial Elba.

3.2. Zonificare. Indici urbanistici. Bilanț teritorial

Propunerea urbanistică urmărește realizarea unei funcțiuni mixte- locuire, comerț, servicii și turism.

Funcțiunile propuse prin PUZ vor fi funcțiuni fără impact asupra mediului.

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRECOLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Zona verde amenajata -tip parc cu acces deschis, propusa, va fi vizibila si accesibila din cele trei strazi.

Se vor asigura minimum 3 accese auto (conform Avizul Comisiei de Circulatie).

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	8977mp	100	8977	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	1286mp	14,3	4488,5	50
ZONA VERDE	308mp	3,4	2244,25	min. 25
PLATFORME, PARCARI	7383mp	82,3	-	-
PLATFORME, ACESE, PARCARI SPECIALE	-	-	2244,25	max 25

P.O.T. PROPUS =MAX 50%

C.U.T. PROPUS= MAX 3,6

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS

-max 2S+P+16 E - H. max. 58m

-max. 2S+P+12 E - H. max. 43m

-max. 2S+P+6E - H. max. 27m

-max. 2S+P+3E+Er - H. max. 17m

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Racordarea/bransarea investitiei la utilitati pentru functiunea solicitata prin P.U.Z. va fi stabilita in urma realizarii proiectului tehnic si se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare: apa/canal, gaz, curent, fibra optica etc...

Colectarea si depozitarea deseurilor se va face in containere speciale asigurate de catre furnizorul de servicii local.

3.4. Acces auto

Complexul de cladiri va avea 4 accese auto (2 existente si 2 propuse) din cele trei strazi pentru a se realiza un circuit corect si pentru fluidizarea traficului interior/exterior parcare subterana propusa pe nivele. Accesese auto vor fi la nivel si/sau rampe pentru parcajul subteran. La cota terenului se vor amenaja un minim de locuri de parcare pentru taxi, persoane cu dizabilitati si parcari tip "mama si copilul".

Accesese se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

3.5. Categori de costuri

Investitia propusa va fi suportata strict de beneficiarul lucrarii Klass Residence Invest SRL

4 CONCLUZII

In urma analizei prezentate, a argumentelor si a justificarilor, consideram ca propunerea unei functiuni mixte- locuire, comert, servicii si turism in cadrul acestui teren este potrivita.

Investitia propusa completeaza firesc zona si este oportuna in dezvoltarea Municipiului Timisoara.

STUDIO UNU de EARTITECTURA
TIMISOARA, str. GHEORGHE DOJA, nr.10, ap3
0723527701, 0722920759, studiounu@gmail.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRECOLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30**

Întocmit,
Arh. Alideia Suci