

Studiu de oportunitate în vederea elaborării

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică

cf. CU nr. 3543 din 07.10.2020, C.F. 400353, 417482, 426784, 426787



BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ

1. Introducere
 - a. Date de identificare;
 - b. Surse documentare;
2. Descrierea situației existente;
 - a. Prevederile documentațiilor de urbanism
3. Soluții propuse
 - a. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - b. Indicatorii propuși
 - c. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - d. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - e. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
4. Concluzii și măsuri în continuare

PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

1. U.01.1 Încadrare în teritoriu
2. U.01.2 Situație existentă
3. U.01.3 Fotografii situație existentă
4. U.01.4 Extras PUZ Zonă mixtă 2009
5. U.01.5 Extras PUZ Malurile Canalului Bega 2010
6. U.01.6 Încadrare istorică
7. U.01.7 Încadrare Masterplan 1
8. U.01.8 Încadrare Masterplan 2
9. U.01.9 Studiu de cvartal
10. U.01.10 Reglementări urbanistice
11. U.01.11 Obiective de utilitate publică
12. U.01.12 Mobilare - varianta 1
13. U.01.13 Mobilare - varianta 2



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	Plan Urbanistic Zonal "Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică"
Beneficiar:	SC Clamir SRL Timișoara
Amplasament:	Timișoara, str. Grozescu nr. 16 și str. Iorgovici nr. 3
Proiectant general:	SC Andreescu & Gaivoronschi SRL
Nr. proiect:	199 / 2020
Faza de proiectare:	Aviz de oportunitate
Obiectul lucrării:	Extindere casă existentă

1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/24.04.2017;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare - Revizia 3 și Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 70 din 24.02.2009 - "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii" strada Iuliu Grozescu nr. 16, Timișoara, parțial zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulației pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil, cu o valabilitate de 10 ani;
- Plan Urbanistic Zonal "Malurile Canalului Bega Timisoara", aprobat prin H.C.L. 27/2010 - Zona E transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Certificat de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;



- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează adiacent canalului Bega, la limita nordică a zonei istorice a cartierului Fabric. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 41 conform PUG în vigoare.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: strada Iulian Grozescu;
- La est: strada Paul Iorgovici;
- La nord: canalul Bega;
- La vest: parcela Nr. top 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4;

2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Zona care face obiectul prezentului studiu se află într-un areal aflat în permanență modificare, odată cu procedurile succesive de sistematizare a Canalului Bega și a tuturor parcelelor conexe. Arhitectura este specifică perioadei de a doua jumătate a secolului XX, cu reminiscențe anterioare punctuale. Volumetria de ansamblu urmărește un scop funcțional precis, determinat de funcțiunea sa industrială, fiind amplasată pe latura nordică adiacentă Canalului Bega. Către sud, ansamblu se deschide în puncte diverse spre strada Iulian Grozescu, rezultanta fluxurilor industriale specifice. Pe parcursul diverselor etape ale sistematizării sale, precum și în diversele propuneri de evoluție a țesutului urban al Timișoarei, zona a avut o destinație distinctă, conform planșei U01.13 - Etapizare istorică.

2.3 CADRUL NATURAL

Din punct de vedere al reliefului, zona se încadrează în caracteristicile generale ale Municipiului Timișoara, respectiv câmpia joasă rezultată ca urmare a divagării recente a cursului râurilor Timiș și Bega. În ceea ce privește strict zona studiată, aceasta este orizontală, elementul natural predominant fiind Canalul Bega și spațiile sale verzi aflate în coridorul verde-albastru. Cele două strazi care bordeaza situl prezintă aliniamente de arbori înregistrați în cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timișoara.

2.4 ASPECTE DE MEDIU

RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

În zona studiată, cadrul natural domină mediul construit și face ca orice soluție să fie dependent de acesta. Astfel, orice soluție planimetrică trebuie să aibă o relație favorabilă de vizibilitate și adiacență cu coridorul verde-albastru al Canalului Bega.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalenta în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_c=1$ sec. Zona studiată se caracterizează printr-un relief calm, terenul fiind aproximativ plan și orizontal, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc precedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală cunoscută în istoria orașului o reprezenta pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din aceasta zonă, cel care a determinat și modificările de curs ale râurilor. Această amenințare a fost diminuată considerabil ca urmare a lucrărilor de canalizare a râului Bega.

DEȘEURI TEHNOLOGICE ȘI DIN DEMOLĂRI

Nu este cazul. Terenul este liber de deșeuri, activitatea industrială nefiind de actualitate pe amplasament. În prezent, pe parcelă nu există deșeuri din demolări. Având în vedere necesitatea densificării zonei și atingerea unor parametri mult superiori celor actuali, se consideră demolarea parțială sau totală a clădirilor existente, motiv pentru care se vor lua măsurile necesare de transport și depozitare, în conformitate cu legislația în vigoare.



Fig. 1. Ansambluri și imobile clasate, transformate pe limitele de proprietate

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Parcellele studiate se află parțial în zona de protecție a obiectivului "Sinagogă" din Str. Caragiale I.L. 2, cod TM-II-m-B-06126 și a obiectivului "Situl urban "Fabric" (I)" aflat în străzile 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, cod TM-II-s-B-06096. Față de acestea este necesară prevederea unei soluții volumetrice și arhitecturale adecvate, care să respecte principiile de conformare volumetrica și amplasare pe parcela în aliniament.



2.5 REȚELE URBANE

În ceea ce privește integrarea în principalele rețele ale orașului, sunt analizate acele funcțiuni care se pot coagula ca parte a unei rețele continue care permit satisfacerea tuturor nevoilor unei unități administrative teritoriale.

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Ansamblul se află la o distanță pietonală de 150 m față de stația de vaporetto Mihai Viteazu și aproximativ 120 m față de stația de tramvai "Parcul Uzinei".

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Străzile adiacente sitului au o importanță minoră și nu se prevede realizarea unor străzi majore în zonă.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Cele mai apropiate instituții de învățământ se află la 400 m (Școala Generală nr. 6), 980 m (Liceul Teoretic William Shakespeare) sau 1000 m (Școala Generală nr. 1).

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Rețeaua principală de spații comerciale se află la aproximativ 560 m pietonal, de-a lungul străzii Ștefan cel Mare, însă nu în relație directă cu situl studiat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Vor fi detaliate la o etapă ulterioară, conform etapelor de elaborare PUZ.

3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

3.1 PREVEDERI PUG APROBAT TIMIȘOARA ȘI PUZ ULTERIOARE

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în UTR 41, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă, conform PUZ aprobat prin HCL nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii, parțial în zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil. Conform PUZ aprobat prin H.C.L. 27/2010, "Malurile Canalului Bega Timisoara", ansamblul se află în Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă. Funcțiunile permise sunt mixte: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN ELABORARE TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc,



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație se propune POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,5. Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Din punct de vedere al înălțimii, la cornișă aceasta nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI URBANISTICE

Se propune valorificarea potențialului locației prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente canalului Bega. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului, prin realizarea unei planimetrîi urbanistice care presupune amplasare în aliniament, curți interioare și deschidere spre canalul Bega. Se va prevedea o zonă verde consistentă spre cursul de apă, care va prelua necesitatea de asigurare a unui spațiu verde compact care să presupună inclusiv deplasarea pietonală și velo, precum și accesul accidental al autoturismelor la imobilele plasate spre Splaiul Morarilor.

4.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI ȘI INDICI

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zonă cu funcțiuni mixte - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, parcaje și amenajări de sistematizare verticală. În interiorul zonei mixte se vor realiza subzone funcționale pentru zonă mixtă propriuzisă, locuințe colective și funcțiuni complementare, precum și spații verzi. Pentru această zonă se propune un CUT de 2,50, respectiv un POT de 50%. Indicatorii POT și CUT se aplica global, pe întreaga suprafața, fără o separare pe subzone funcționale. Înălțimea totală va fi de maxim 22,00 m, pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv de 35,00 m pentru subzona mixtă.

4.3 DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spatiile verzi vor fi amenajate într-un procent de 25% din suprafața totală a zonei.

4.4 DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Soluția propusă integrează funcțiuni de alimentație publică, cazare, birouri și servicii, parcaje subterane și supraterane, comerț. Alăturarea unui mixaj de funcțiuni este benefica întregii zone, introducând activitate într-o zonă adiacentă unui ansamblu istoric al orașului.

4.5 CONFIGURAREA CĂILOR DE CIRCULAȚIE

Se va realiza accesul rutier din străzile Paul Iorgovici și Iulian Grozescu și un acces pietonal și velo pe zona adiacentă cursului de apă, Splaiul Morarilor, cu acces auto accidental. Numărul de locuri de parcare va fi dimensionat conform legislației în vigoare, respectiv 1,15 locuri de parcare / unitate locativă.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

4.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru parcela CF 426787, în proprietatea SC Clamir SRL, se permite acordarea dreptului de servitute de trecere cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public pe suprafața trotuarului, pistă de biciclete etc. conform PUZ Malurile Canalului Bega Timișoara

4.8 BILANȚ TERITORIAL

Se propune următorul bilanț teritorial:

Parcelă	Supraf.	Situația	Funcțiune	Regim înălțime	Înălțime maximă	POT	CUT
	mp	-	-	-	m	%	-
CF 400353, 417482, 426784, 426787	13.848	Existență	Zonă mixtă, conform locuinte colective, spații comerciale, servicii, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009.	S+P+5Er	18,00m	40%	2,00
			Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixt, conform PUZ aprobat prin HCL 27/2010.	accent 2S+P+6E	accent 22,00m		
		Propusă	Zonă mixtă - subzonă mixtă propriu-zisă: locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10E	35,00	40% 5.539 mp	2,00 27.696 mp
			Zonă mixtă - subzonă locuinte colective și funcțiuni complementare	S+P+4E+ 2Er	22,00		
Zonă mixtă - subzonă spații verzi	-	0,00					

1. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- servituțile trecute în “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara” aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentație are caracter de reglementare. Ea prezintă intenții referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Prof. dr. arh. **Vlad GAIVORONSKI**

02.11.2020