

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



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 RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu nontehnic explicativ

1. Introducere
2. Descrierea situației existente;
3. Prevederile documentațiilor de urbanism
4. Soluții propuse

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 NONTEHNIC 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:	Plan Urbanistic Zonal
Obiectiv conform CU:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal "Zona mixta - locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica", CU nr 3543/07.10.2020

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" echivalentă 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 reprezintă pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din această 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.

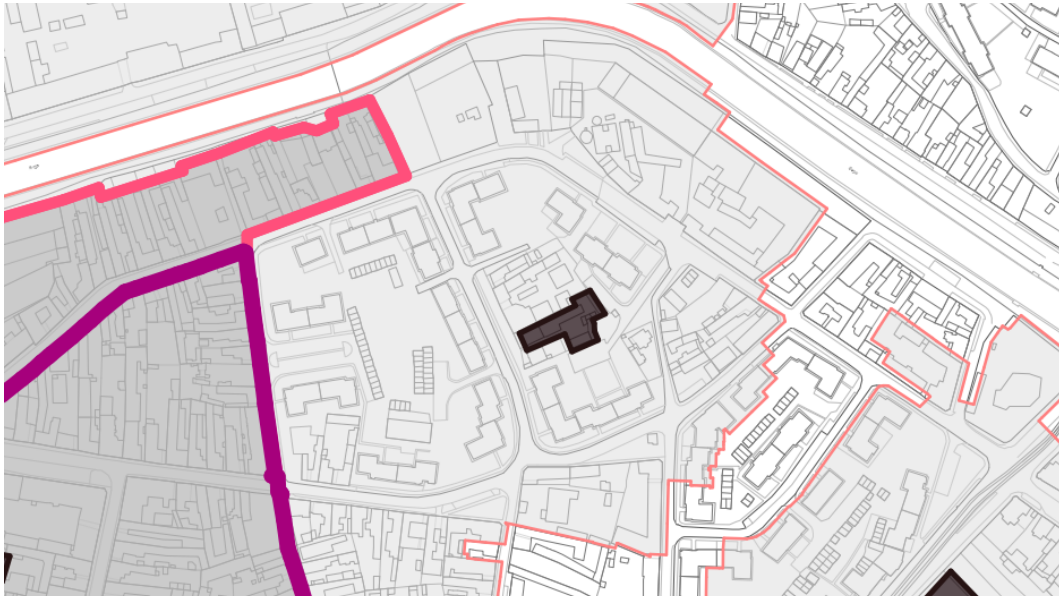


Fig. 1. Ansambluri și imobile clasate, transformate pe limitele de proprietate

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Parcele 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 volumetrică 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.

a. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată de realizarea construcțiilor ce ar rezulta din propunerile prezentului PUZ. Respectivul propunerii, reglementate prin Regulamentul local de Urbanism anexat prezentului memoriu, promovează dezvoltarea și revitalizarea zonei, crearea unor funcțiuni mixte și servicii benefice atât utilizatorilor direcți cât și a celor incidenți, vor contribui la redefinirea calității estetice a zonei și vor aduce un plus-valoare atât la nivel macro (ca și punct de interes pentru zonă și oraș) dar și la scara individului.

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

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, 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



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 RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

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 planimetrii 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 amplasate 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 2,00, respectiv un POT de 40%. Indicatorii POT și CUT se aplica global, pe întreaga suprafață, 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 benefică 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 RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

4.6 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

4.7 BILANȚ TERITORIAL

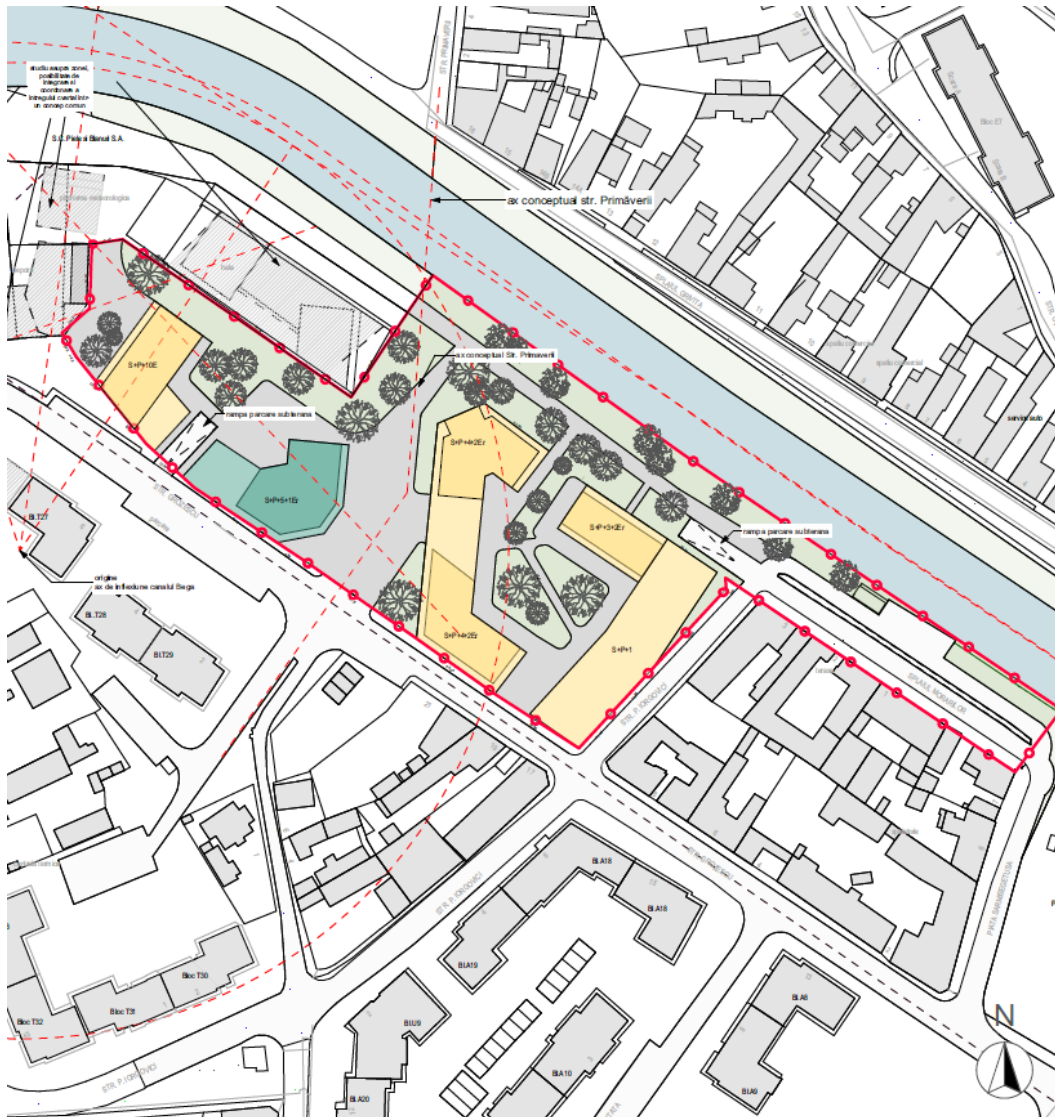
Se propune următorul bilanț teritorial:

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.p Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixt, conform PUZ aprobat prin HCL 27/2010.	S+P+5Er accent 2S+P+6 E	18,00m accent 22,00m	40%	2,00
			Zonă mixtă - subzonă mixtă propriuzisă: locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10 E	35,00	40%	2,00
		Propusă	Zonă mixtă - subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	S+P+4E +2Er	22,00	5.539 mp	27.69 6 mp
			Zonă mixtă - subzonă spații verzi	-	0,00		



4.8 DESCRIEREA PROPUNERILOR DE MOBILARE

PROPUNEREA 1



Prima propunere de mobilare urbană a sitului ce face obiectul PUZ-ului se bazează pe principiul curților interioare verzi, crearea de spații publice ample, zone minerale și vegetale. Zonele verzi original prezente pe malul canalului Bega pătrund în interiorul noului țesut propus, creând atât acele curți verzi interioare cât și direcții de parcurgere a spațiului sau insule verzi atașate fațadei.

Ansamblul volumetric propus se relaționează atât cu țesutul existent cu funcțiunea de locuire de înălțime joasă, dar și cu zona funcțional industrială vecină, deschizând o posibilă oportunitate de continuare a conceptului volumetric în vecinătate. Înălțimea volumelor variază în funcție de relația pe care o stabilește cu propriul context,



ANDREESCU & GAIVORONSKI
S.R.L.



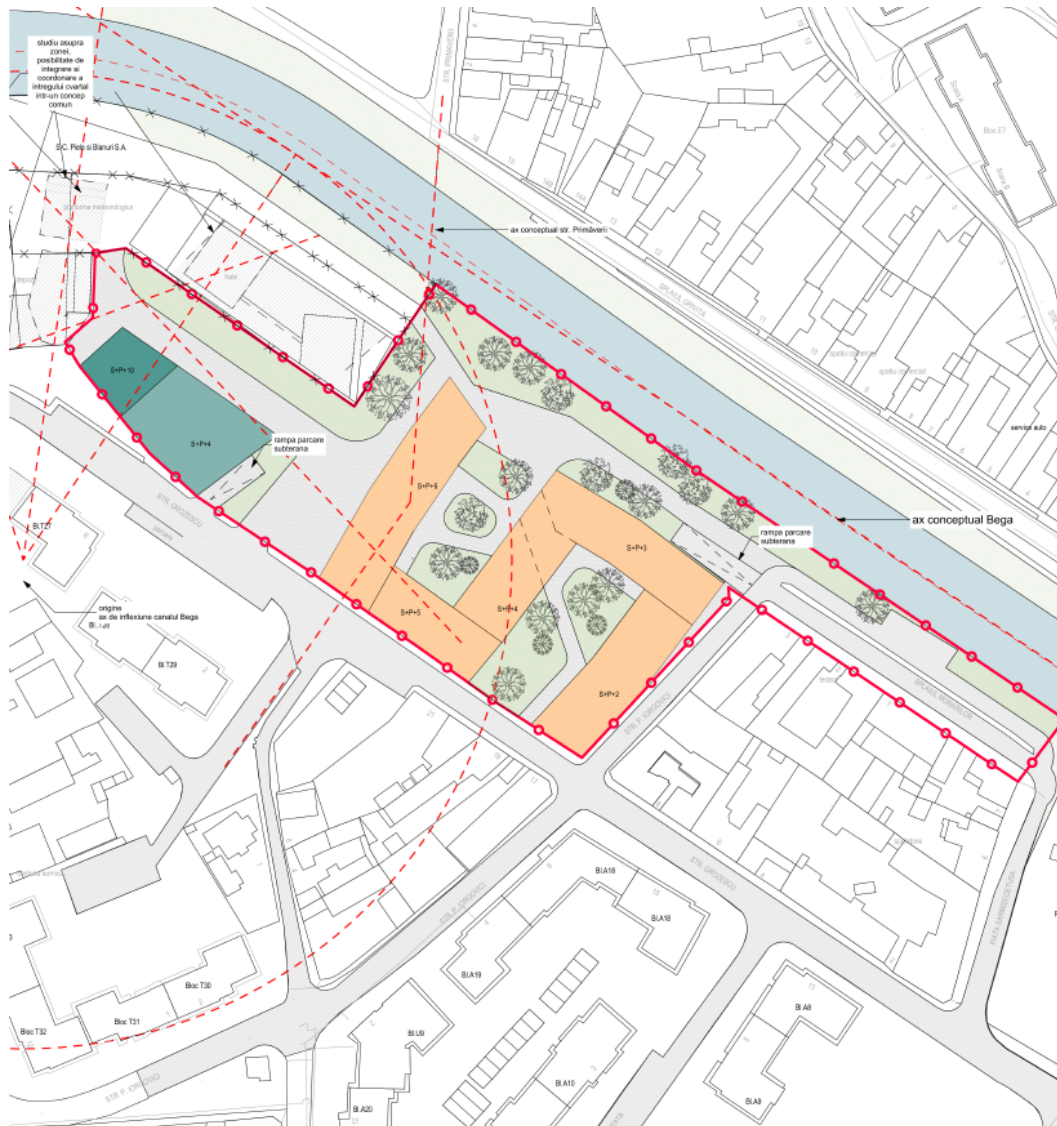
(DIN EN) ISO 9001:2008
Certificate Reg. No 20 100 92004014

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 RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

având o înălțime de S+P+1 în vecinătatea locuințelor din zona estică și un maxim de S+P+8E+2Er în extrema vestică.

Parcelă	Supraf. mp	Situația	Funcțiune	Regim înălțime	Înălțime maximă m	POT %	CUT -
CF 400353 , 417482 , 426784 , 426787	13.848	Propusă	Zonă mixtă - subzonă mixtă propriuzisă: locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10E	35,00	28.95 %	2.00

PROPUNEREA 2



Ce-a de-a doua propunere de mobilare urbană a sitului ce face obiectul PUZ-ului se bazează pe principiul curților interioare verzi, crearea de spații publice ample, zone minerale și vegetale. Deschiderea acestor curți spre canalul Bega facilitează atât conexiunea vizuală și accesul spre malul canalului ce va suporta o alee pietonală, zone de staț, piste velo.

Ansamblul volumetric propus este unul dinamic, adaptându-se din punct de vedere al regimului de înălțime, proporțiilor și formal contextului. Se observă o creștere a înălțimii spre zona de vest, cel mai înalt punct fiind diametral opus zonei de locuire joasă a țesutului existent. Ideea de curte și terasă este reluată și pe verticală.



ANDREESCU & GAIVORONSKI
S.R.L.



(DIN EN) ISO 9001:2008
Certificate Reg. No 20 100 92004014

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 RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Parcelă	Supraf.	Situația	Funcțiune	Regim înălțime	Înălțime maximă	POT	CUT
	mp	-	-	-	m	%	-
CF 400353 , 417482 , 426784 , 426787	13.848	Propusă	Zonă mixtă - subzonă mixtă propriuzisă: locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10E	35,00	28.95 %	2.00

Întocmit:

Specialist RUR: prof. dr. arh. Vlad Gaivoronschi

Arhitect: drd. arh. Mihai Ionuț Danciu

09.2021