

Memoriu tehnic Arhitectură

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare	Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă - locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri
Amplasament	Strada Miresei nr.1, Timișoara
Beneficiar	MIDTOWN RETAIL srl BLINK SMART INVEST srl AUTO EUROPA srl
Proiectant general	Studio Arca srl
Faza de proiectare	Aviz de oportunitate
Data elaborării	Aprilie 2023

1.2 Obiectul lucrării

La inițiativa privată a investitorilor SC MIDTOWN RETAIL srl, BLINK SMART INVEST srl și AUTO EUROPA srl. se dorește construirea unui ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri pe terenul aflat în proprietatea privată a investitorilor.

În acest sens a fost emis de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 2900 din 28.09.2022, prin care se solicită investitorilor elaborarea prezentului P.U.Z. și supunerea aprobării acestuia

Consiliul Local, înainte de începerea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire a obiectivului enunțat anterior.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

1.3 Surse de documentare

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 3, aflat în curs de avizare;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ 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 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Calea Aradului este o arteră de trafic foarte importantă a Timișoarei. Prin intermediul ei se face legătura între zona de Nord a orașului și zona centrală.

Calea Aradului are un prospect amplu cu două benzi auto pe sens și intersecții complexe pentru fluidizarea traficului spre zonele adiacente. De-a lungul său, pe ambele laturi, s-au construit între anii 70 și 90 imobile de locuințe colective cu funcțiuni de tip servicii-comerț la parter. Imobilele de locuințe sunt retrase din front, având zone verzi de protecție față de stradă. În astfel de "buzunare" au apărut și s-au dezvoltat spațiile destinate serviciilor și comerțului.

Există de asemenea și foste incinte industriale refuncționalizate tot în spații pentru comerț-servicii.

Vis-à-vis de situl propus se află Cimitirul Eroilor, unul dintre cele mai vechi cimitire ale Timișoarei.

În trecutul lui mai apropiat, înainte de anii 90, pe situl propus pentru PUZ funcționa un service auto. Tradiția a fost păstrată astfel că și astăzi pe sit există un showroom pentru mașini și un service auto, dar și un club, un spațiu pentru petreceri de weekend.

Proximitatea față de zona centrală și față de Iulius Town, cea mai amplă zonă de comerț, servicii și birouri a orașului oferă sitului contextul favorabil pentru dezvoltarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă, versatil și rezilient.

2.2 Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată, din care face parte situl ce urmează a fi reglementat prin PUZ, se află în imediata vecinătate a zonei centrale a orașului, în nordul acesteia, și se desfășoară de-a lungul Căii Aradului.

Delimitarea și încadrarea terenului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Parcelele pentru care se propune PUZ - *Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă - locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri* sunt delimitate astfel:

- spre Nord – strada Miresei
- spre Est – strada Calea Aradului
- spre Sud – strada Timiș
- spre Vest – terenuri proprietate privată (magazin Lidl și showroom/ atelier Autoklass Mercedes)

Parcelele au acces auto dinspre toate cele 3 străzi care le mărginesc: strada Miresei, Calea Aradului și strada Timiș.

Parcelele înscrise în C.F. nr. 410381 și 410379 sunt în proprietatea SC MIDTOWN RETAIL srl. Parcelele înscrise în CF nr. 400646 și 420271 sunt în proprietatea BLINK SMART INVEST srl. Parcelele înscrise în CF nr. 401509, 415714, 447188, 453481 și 453482 sunt în proprietatea AUTO EUROPA srl. În baza acestor cărți funciare și pentru parcelele amintite mai sus a fost obținut certificatul de urbanism, la solicitarea inițiatorilor acestui proiect: SC MIDTOWN RETAIL srl, BLINK SMART INVEST srl și AUTO EUROPA srl.

Parcelele au o suprafață totală de 14 970 mp și pe ele se află în momentul de față clădirile în care funcționează showroom-ul auto, service-ul și clubul pentru petreceri. Clădirile au regim de înălțime P, P+1 și P+2.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe parcelele ce urmează a fi reglementate prin PUZ nu există zone extinse ocupate de vegetație. Există 4 copaci de talie mare: 2 salcâmi, un pin și un nuc. În cadrul viitoarei dezvoltări acești copaci vor fi evaluați cu atenție și în funcție de starea lor se va avea în vedere integrarea și valorificarea lor în cadrul amenajărilor de la nivelul terenului.

Terenul este plan, cu diferențe de nivel nesemnificative, având stabilitatea generală asigurată.

2.4 Circulația

Situl propus pentru dezvoltarea ansamblului cu funcțiune mixtă este mărginit pe trei laturi de străzi, iar accesul auto poate fi realizat dinspre oricare dintre aceste străzi.

Pe latura de Nord situl este mărginit de strada Miresei, parte din Inelul III de circulație al Timișoarei. Circulația auto se desfășoară în ambele sensuri de mers, având dedicate câte două benzi pe sens. Circulația pietonală se desfășoară de-a lungul trotuarelor amplasate de ambele părți ale străzii. Pe latura de Est situl se învecinează cu strada Calea Aradului. Calea Aradului este o stradă cu prospect larg (28-30 m), cu două benzi pentru circulația auto pe sens, trotuare pentru pietoni, pistă de biciclete și aliniament de copaci înspre partea carosabilă. Pe Calea Aradului circulă linia de troleibuze 17 și 18, care asigură legătura dintre zona de Nord a orașului, zona centrală, Gara de Nord, Gara de Est și Piața Badea Cârțan, și linia de autobuze Expres 2 care asigură legătura dintre zona Lipovei și zona de Sud a orașului.

Spre Sud situl este mărginit de strada Timiș, o stradă de legătură între Calea Aradului și Calea Torontalului, cu sens unic înspre Calea Torontalului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte situl ce urmează a fi reglementat prin PUZ este compus din parcele de dimensiuni mari care au permis dezvoltarea de funcțiuni ce necesită spații ample pentru parcaje și clădiri care se desfășoară preponderent pe un nivel de parter (magazin comercial Lidl, showroom și atelier Autoklass Mercedes, showroom și magazin Romstal, showroom și service Auto Europa, club Epic).

Având în vedere ca străzile Calea Aradului și Calea Torontalului (două artere de trafic importante ale orașului) mărginesc cvartalul către Est, respectiv Vest, două dintre colțurile cvartalului au fost ocupate cu benzinării.

În UTR-ul din care fac parte cvartalul și situl studiat funcțiunea predominantă este cea de locuire colectivă. Alături de locuire se regăsesc funcțiuni diverse: servicii, comerț, școli, grădinițe, biserici, birouri etc.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată se găsesc următoarele rețele în exploatare:

- rețea pentru apă și canalizare;
- rețea pentru energie electrică;
- rețea pentru gaze naturale;
- rețea pentru telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează situl este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau alte elemente care să pună problema protecției mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

2.9 Disfuncționalități

Situl propus beneficiază prin poziționarea în zona centrală a orașului și în proximitatea Iulius Mall de un potențial de dezvoltare foarte mare. Funcțiunile ce se regăsesc acum pe sit (showroom auto, service, club pentru petreceri) nu sunt funcțiuni tipic asociate cu zona centrală a unui oraș, iar relocarea lor într-o zonă periferică nu ar aduce nici un prejudiciu în raport cu locația.

Nevoia de spații publice de calitate, susținute de un mix de funcțiuni nu este pe deplin și uneori chiar deloc satisfăcută în nici unul din cartierele Timișoarei.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 2900 din 28.09.2022 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. 619/2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, situl face parte din UTR 14 și are prevăzută funcțiunea de zonă pentru instituții și servicii publice. Conform P.U.G. nou, etapa 3, în curs de avizare, situl este încadrat în zona Ec - zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț de tip big box.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 15% din suprafața sitului reglementat cu zone verzi. Amenajarea spațiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducând la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4 Modernizarea circulației

Situl reglementat are accesul asigurat dinspre toate cele trei străzi care îl mărginesc: Calea Aradului, strada Miresei și strada Timiș.

Numărul de locuri de parcare necesare și amplasarea lor (la sol/subsol) se va stabili în etapele viitoare ale proiectului, în funcție de conformarea finală a ansamblului propus.

Una dintre prioritățile proiectului este amenajarea unui spațiu public deschis spre Calea Aradului, adiacent traseului pietonal existent, cu scopul de a îmbogăți parcursul pietonal de-a lungul acestei străzi.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă este:

- mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri.

Funcțiuni permise:

- locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri, alimentație publică, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, accese pietonale și carosabile, parcaj auto, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientare a amplasamentului;
- morfologia țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit "limita de implantare a construcțiilor", conform planșei "03A - Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor pentru volumul de bază P+2 este dată de:

- aliniamentul spre strada Miresei
- retragerea de minim 14 m față de parcela învecinată la Vest, showroom și atelier Autoklass Mercedes
- retragerea de 7 m față de parcela învecinată la Vest, magazin comercial Lidl
- retragerea de 6 m față de aliniamentul spre strada Timiș
- aliniamentul spre Calea Aradului, parțial
- retragerea de 7 m față de parcela de pe colțul de Nord-Est.

Volumul de bază este străbătut de un pasaj ce face legătura pietonală cu parcela pe care se află magazinul Lidl.

Zona pentru implantarea volumelor cu regim mai mare de înălțime (P+11, P+14) este conturată de retragerile față de volumul de bază:

Dezvoltare zonă cu
funcțiune mixtă
Locuințe, hotel, comerț,
servicii, birouri

- 7 m față de aliniamentul spre strada Miresei
- 8 m față de conturul bazei spre parcela învecinată la Vest, magazin comercial Lidl
- 2 m, respectiv 5 m față de conturul bazei spre parcela de pe colțul de Nord-Est.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de S+P+2E (H max cornișă = 13,5 m)
pentru volumul de bază și S+P+11E/ 14 E (H max cornișă = 43 m/ 52 m)

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 60%.

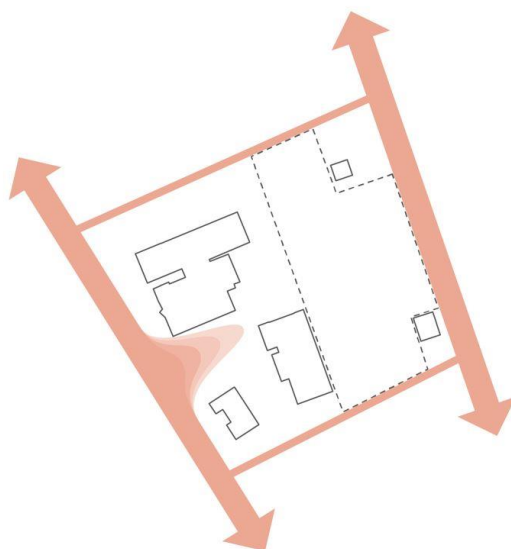
Coeficientul de utilizare al terenului propus este 3,2.

Procentul de spații verzi amenajate este de minim 15%.

Posibilități de mobilare

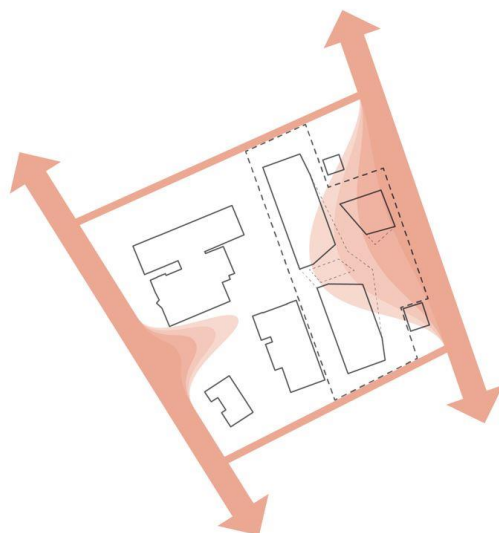
Factorii ce au determinat soluția de mobilare propusă sunt:

- Poziționarea sitului în proximitatea zonei centrale a orașului și în imediata vecinătate a complexului comercial, de servicii și birouri Julius Town,
- Tangența străzii Calea Aradului,
- Caracterul comercial al cvartalului.

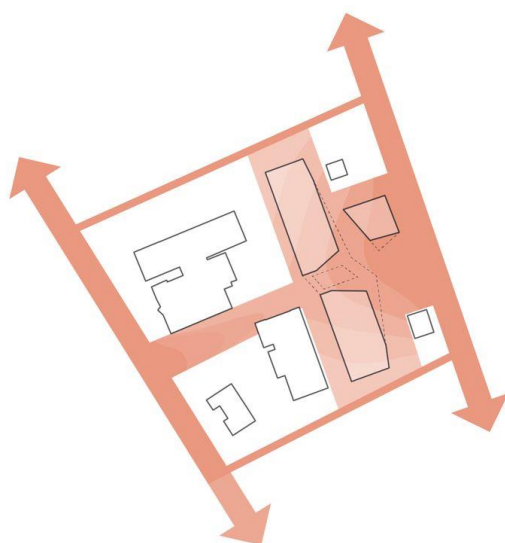


Dezvoltare zonă cu
funcțiune mixtă
Locuințe, hotel, comerț,
servicii, birouri

Deși cvartalul din care face parte situl propus pentru PUZ este de dimensiuni mari, în comparație cu țesutul urban din vecinătate, are marginile aproape complet închise cu doar o mică breșă adiacentă zonei comerciale.



Configurația noului ansamblu construit deschide marginea comună cu strada Calea Aradului și permite formarea unei piețe urbane și a unor noi străzi pietonale activate cu un mix de funcțiuni publice.

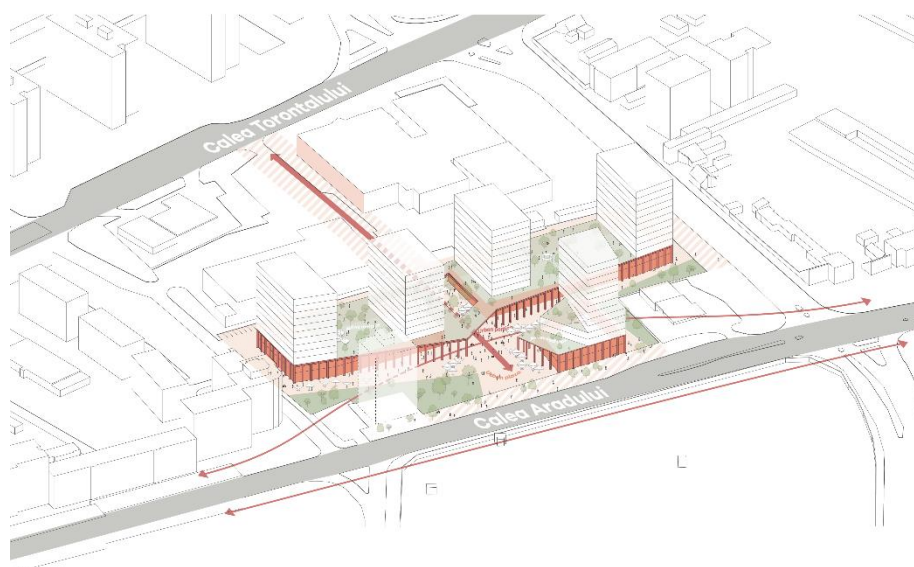


Dezvoltare zonă cu
funcțiune mixtă
Locuințe, hotel, comerț,
servicii, birouri

Dezvoltarea viitoare a cvartalului conduce spre crearea unui spațiu public continuu și amplu, care conectează toate marginile și permite mișcarea liberă, asigurând flexibilitate și reziliență prin spații exterioare de calitate, potrivite pentru toți utilizatorii.

Prin crearea de noi fluxuri publice în cartier și activarea acestora cu spații publice adiacente se poate genera o transformare a întregului cvartal. Scopul principal al proiectului a fost de a dezvolta un ansamblu de clădiri și un spațiu public complementar mediului construit, care să devină un punct de interes important al zonei.

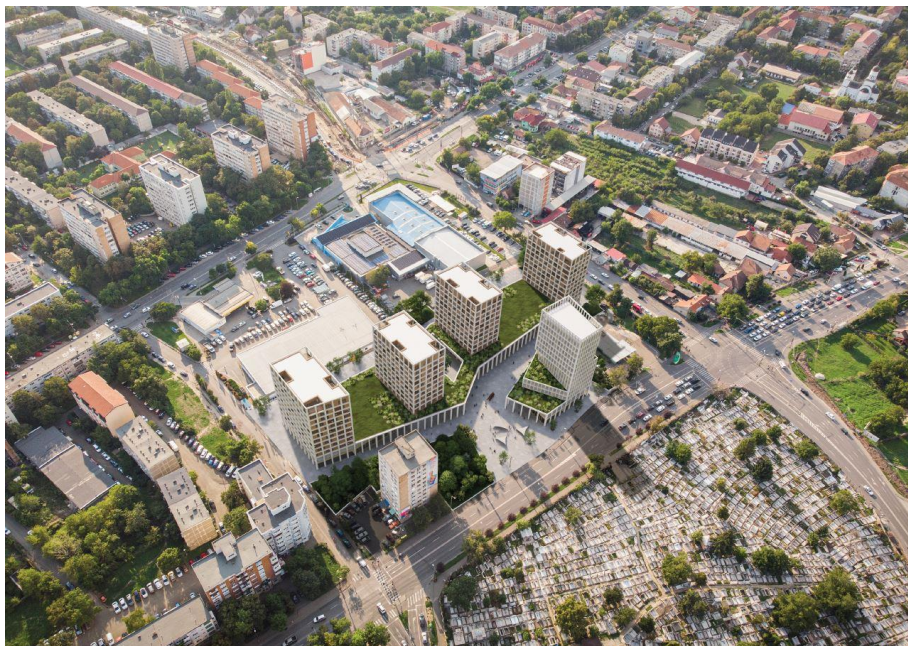
Clădirea amplasată spre strada Calea Aradului ocupă centrul scenei. În planul din spate, plinta urbană, volumul de bază, găzduiește funcțiuni publice, comerț și servicii și acționează ca fundal pentru piața urbană deschisă spre strada Calea Aradului. Deasupra volumului de bază sunt așezate patru volume cu funcțiune mixtă (locuințe colective, birouri, hotel, servicii).



Detaliile de conformare a clădirilor, structura acestora, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ.

Dezvoltare zonă cu
funcțiune mixtă
Locuințe, hotel, comerț,
servicii, birouri



Bilanțul teritorial

Pentru parcelele înscrise în CF nr. 410381, 410379, 400646, 420271, 401509, 415714, 447188, 453481 și 453482 se propune următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	14970	100	14970	100
Zonă construibilă	6254	41,78	8982	Max. 60
Zonă circulației, alei, amenajări exterioare	8464	56,54	3742	Cca. 25
Zonă spații verzi	252	1,68	2246	Min. 15

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora în parametrii optimi: branșamente la rețeaua de apă, gaz, electricitate, canalizare, telecomunicații.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor respecta cadrul legislativ actual în conformitate cu Legea Mediului 137/95, OUG 195/2005, STAS 1342/91 și NTPA 002/97 actualizat 2002.

3.7 Protecția mediului

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune amplasarea pe terenul reglementat a unui ansamblu de clădiri cu funcțiune de mixtă.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice pentru avizarea, autorizarea și execuția lucrărilor.

Aspectele legate de protecția mediului se referă la modul de realizare a branșamentelor la rețeaua de alimentare cu apă, a racordului la rețeaua de canalizare, a branșamentelor la rețeaua de energie electrică și la asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor respecta cadrul legislativ actual în conformitate cu Legea Mediului 137/95, OUG 195/2005, STAS 1342/91 și NTPA 002/97 actualizat 2002.

Amenajările de spații verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientală, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil. Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber în terenul sistematizat. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații.

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșeuri.

3.8 Obiective de utilitate publică

Una dintre prioritățile proiectului este amenajarea unui spațiu public deschis spre Calea Aradului, adiacent traseului pietonal existent, cu scopul de a îmbogăți parcursul pietonal de-a lungul acestei străzi.

4 Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă

Conceptul ce a stat la baza dezvoltării ansamblului de clădiri cu funcțiune mixtă și a spațiului public complementar a fost conturat în urma unei analize extrem de detaliate a țesutului urban învecinat.

Calea Aradului, cu prospectul său amplu de aproximativ 30 de m, are de-a lungul traseului său spre zona centrală zone în care prospectul său crește considerabil în favoarea spațiului public pietonal. În aceste zone spațiul public e susținut de funcțiuni diverse: comerț, servicii, bănci, clinici medicale etc.. În mod similar ansamblul nou dezvoltat creează contextul în care aceeași tipologie poate fi identificată.

Cele patru volume înalte dinspre limita vestică a sitului replică cele patru imobile de locuințe aflate vis- a- vis de cvartalul studiat, de-a lungul Căii Torontalului.

5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Proiectul propune crearea unui nou micro centru de cartier, aflat într-o relație de complementaritate cu centrul istoric al orașului și cu zona comercială, de birouri și servicii a Iulius Town.

Noul centru urban, prin spațiul public amplu, noile fluxuri pietonale create și mixul de funcțiuni, se adresează tuturor categoriilor de utilizatori, contribuind la creșterea calității vieții cetățenilor.

Întocmit,
Arh. Mihaela Rusuleț