

MASTERPLAN DE RESTRUCTURARE URBANĂ A AREALULUI

1 Iunie TIMIȘOARA



MEMORIU DE PREZENTARE

BORDEROU MASTERPLAN

Piese scrise

Certificat de urbanism (pentru terenul care generează Masterplan)
Extras CF (pentru terenul care generează Masterplan)
Memoriu de prezentare

Piese desenate

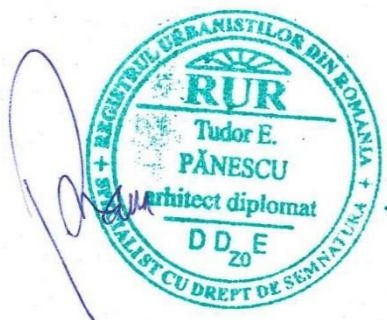
- U01 – Încadrare în zonă
- U02 – Plan de situație existent
- U03 – Analiza situației existente și propuneri de remediere a disfuncțiilor
- U04 – Mod de sistematizare a cvartalului
- U05 – Masterplan
- U06 – Ilustrare urbanistică – Zona 1 Iunie
- U07 – Reglementări urbanistice propuse – Zona 1 Iunie
- U08 – Proprietatea asupra terenurilor
- U09 – Prezentare în limbaj non-tehnic

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar: **COBBLESTONE DEVELOPMENT SRL**
Miro Offices, Șoseaua București-Ploiești 89a, București

Elaborator masterplan: **planwerk arhitectură și urbanism SRL,**
Cluj, str. Georges Clemenceau 3, tel. 0264 439 488



arh. Tiberiu Ciolacu
arh. Vlad Creoșteanu
arh. Beatrice Jijian
Dipl.-Ing. Arch. Benjamin Kohl
arh. Tudor Pănescu

Amplasament: Timișoara, intravilan, Splaiul Peneș Curcanul 5

Suprafață teren: 24.217 mp (teren care generează masterplan)

CF: 455859 (teren care generează masterplan)

1. Scopul masterplanului

Prezentul plan director (masterplan) este elaborat în conformitate cu **Procedura de restructurare urbană pentru terenuri ce necesită aplicarea prevederilor documentației Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate prin HCL nr. 457/17.10.2023, procedură aprobată prin HCL nr. 330 / 24.06.2025.**

Potrivit **Regulamentului Local de Urbanism, masterplanul are rolul unui studiu urbanistic** *”ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici și de mediu”* și care este premergător Planurilor urbanistice zonale propriu-zise care reglementează terenurile supuse operațiunii de restructurare.

Scopul concret al prezentului masterplan este studierea posibilităților de transformare a suprafeței fostei fabrici 1 Iunie de pe Splaiul Peneș Curcanul și a arealului învecinat, delimitat în PUG Timișoara sub forma UTR RiM și care cuprinde foste sau actuale suprafețe cu destinație industrială.

Anterior elaborării prezentului masterplan, pe baza concluziilor unui concurs internațional de soluții, au fost prezentate comisiei tehnice de urbanism două variante ale unui viitor Plan urbanistic zonal, în vederea obținerii avizului de oportunitate (aprilie 2024, august 2024).

Prezenta soluție de organizare urbanistică a arealului fostei fabric 1 Iunie se bazează pe observațiile și recomandările comisiei tehnice de urbanism referitoare la documentațiile prezentate în anul 2024.



2. Perimetrul studiat

Masterplanul de restructurare studiază suprafața unității teritoriale de referință (UTR) RiM, care include fostele unități industriale 1 Iunie, Azur, precum și alte foste suprafețe destinate activităților de producție, în prezent dezafectate sau chiar desființate, având o arie totală de **63.756 mp**.

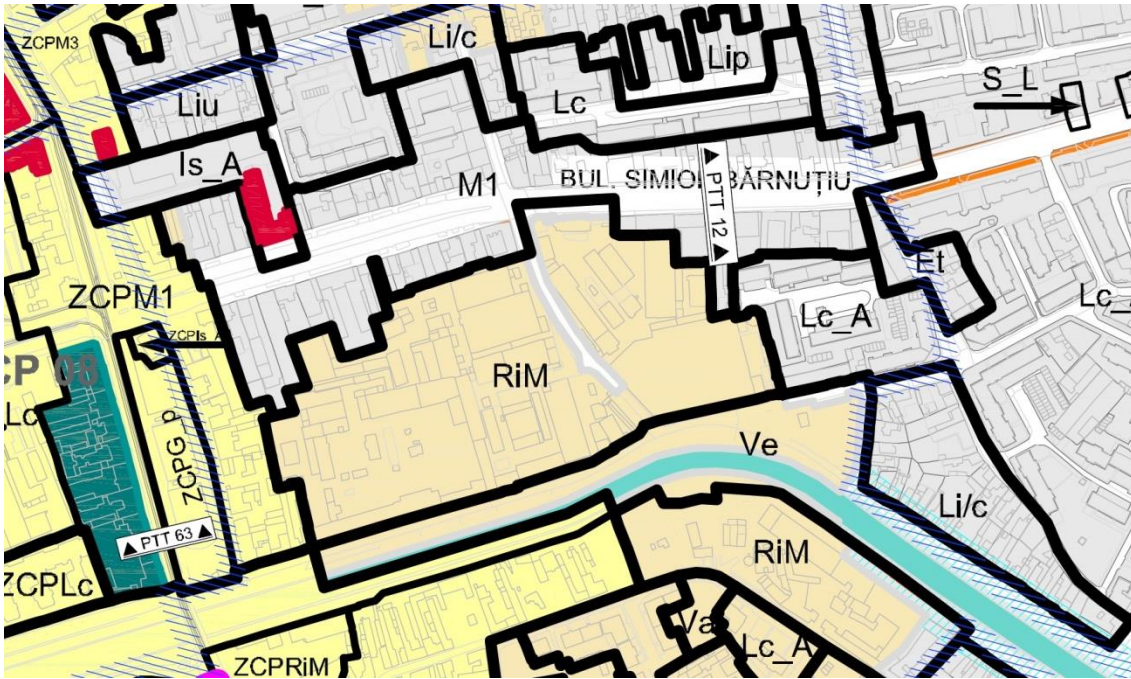
Cvartalele incluse în studiu și care includ zona reglementată ca UTR RiM sunt delimitate de:

- Strada Simion Bărnuțiu – la nord;
- Piața Badea Cârțan – la vest;
- Canalul Bega (Splaiul Peneș Curcanul și strada Viorelelor) – la sud;
- Ansamblu de locuințe colective (Intrarea Topologului) – la est.

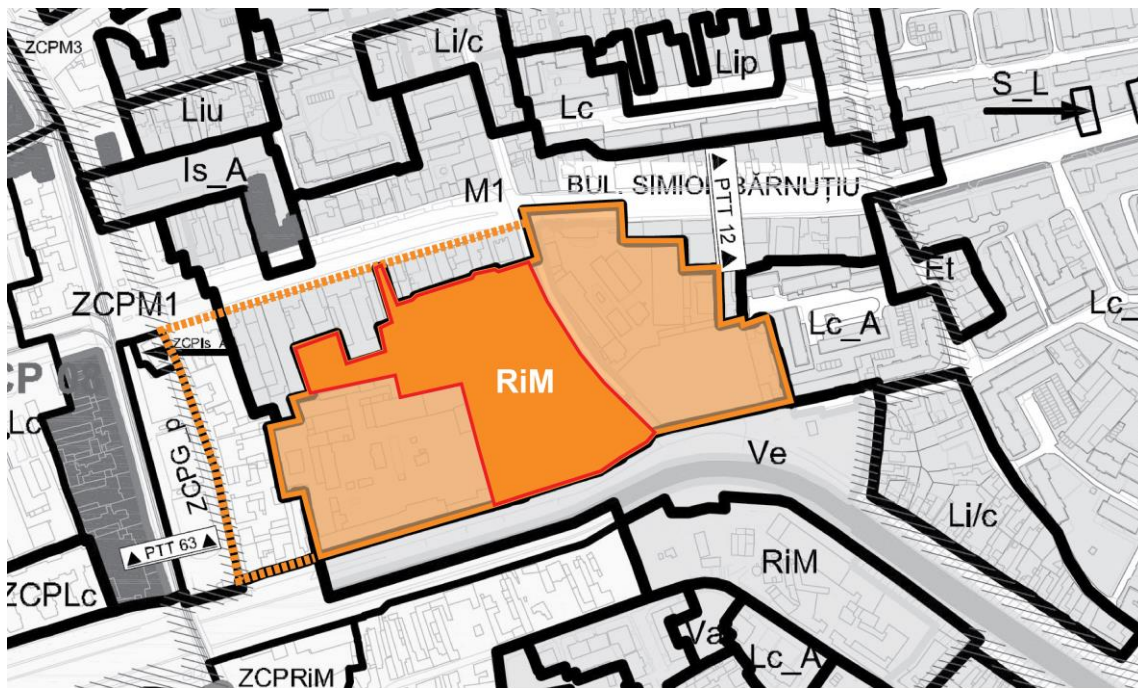
Masterplanul include următoarele suprafețe:

Nr. Cadastral	Poziție / reper	Proprietar	Suprafață mp	Observații
455859	Fabrica 1 iunie	Cobblestone Development SRL	24.217	generează Masterplan și PUZ
456198	strada Samuil Micu Clain	Municipiul Timișoara	5.137	Inclus parțial în M-plan
436928	zona intersecție Samuil Micu Clain / Simion Bărnuțiu		295	
444308			48	
444310			58	
444307			60	
445213			Lidl	
445214	cale de acces	Lidl Romania SCS	111	
444459	fostă fabrică la intersecție Samuil Micu Clain / Viorelelor	U.T.T. SA	887	În proces de restructurare prin PUZ Construire imobile funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, parcare în regim de înălțime de la S+P+4 la S+P+13 – 2021 (ne-aprobat)
444460			75	
443561			8.123	
431967	str Viorelelor	Prestige Trading SRL	1.419	
408907	Fosta fabrică Azur	Azur SA Timișoara	7.375	
413758			1.935	
410506			2.767	
424480	Centrul Faber	Proiect Faber SRL	2.479	
Total			63.756	

În vederea evaluării relațiilor zonei studiate în contextul urban mai larg, studiul este extins spre nord (str. Simion Bărnuțiu) și spre vest (Piața Badea Cârțan), prin integrarea parcelor aflate în UTR M1, respectiv ZCP M1.



Delimitare UTR RiM – extras din planșa de zonificare/reglementări a PUG Timișoara



- ZONĂ DE REGLEMENTĂRI PROPUȘĂ prin PUZ DE RESTRUCTURARE – Fabrica 1 Iunie
- LIMITĂ MASTERPLAN DE RESTRUCTURARE – (CONTUR UTR RiM)
- ZONĂ DE INFLUENȚĂ (studiu extins)

Delimitarea zonelor de studiu și reglementări propuse

3. Analiza situației existente

Abordarea distinge între două subzone ale UTR RiM, separate de strada Samuil Micu Clain.

Subzona vestică alcătuiește un cvartal complet, delimitat de strada Simion Bărnuțiu Clain, Piața Badea Cârțan, Splaiul Peneș Curcanul (Bega) și strada Samuil Micu Clain. Cvartalul include, alături de suprafețe reglementate ca UTR RiM, parcele de factură tradițională (sec 19 / început de sec. 20), încadrate reglementativ în UTR M1, respectiv ZCP M1.

Subzona estică cuprinde două parcele principale (amplasamentul Lidl, deja restructurat, și parcela 444459, ocupată de industrie dezafectată) și o serie de corpuri de proprietate secundare, de mai mici dimensiuni.

3.1 Subzona de vest

Analiza profilului funcțional al cvartalului cuprins între străzile Simion Bărnuțiu, Badea Cârțan, Peneș Curcanul și Samuil Micu Clain (planșa de analiză este anexată documentației) relevă predominanța activităților cu caracter terțiar (servicii, comerț) și manufacturier, funcțiunea inițială a parcelarului tradițional (locuirea) fiind treptat înlocuită în ultimele decade. Procesul de transformare a funcțiilor a avut un impact defavorabil asupra clădirilor – în cea mai mare parte mici gospodării cu caracter periurban – și asupra calității imaginii urbane de ansamblu.

Atractivitatea dată de poziția în oraș a terenurilor a determinat deja intervenții de reciclare și restructurare urbană, în frontul bulevardului Simion Bărnuțiu. De asemenea, reglementările urbanistice aprobate în 2023, încadrează parcelarul riveran bulevardului în UTR M1, în scopul încurajării procesului de restructurare și dezvoltare.



Parcelarul de pe frontul sudic al bulevardului Simion Bărnuțiu este restructurat "spontan" prin introducerea de funcțiuni mixte (locuințe+servicii) și prin creșterea eficienței de utilizare a suprafețelor. PUG/RLU prevăd continuarea procesului de restructurare. Sursa imaginii: Google street view

Latura de sud a cvartalului este ocupată de foste unități industriale parțial sau total dezafectate:

- Fabrica Azur, la vest. Reutilizarea parțială a fostei incinte de producție pentru activități din domeniul industriilor creative (Centrul Faber) demonstrează potențialul urbanistic, economic și social al zonei și reprezintă un model de conversie "soft", cu intervenții reduse asupra fondului construit. La momentul elaborării prezentei documentații, Centrul Faber intenționează să-și extindă activitatea în interiorul incintei.
- Fabrica 1 Iunie, dezafectată. Amplasamentul fostei fabrici de confecții textile este vizat pentru o operațiune de restructurare urbană, inițiativă care a generat prezentul masterplan și care va fi reglementată prin intermediul unui plan urbanistic zonal.

3.2 Subzona de est

Subzona RiM aflată la est de strada Samuil Micu Clain se compune din:

- Amplasamentul unui hypermarket, realizat recent – la nord. Investiția poate fi considerată rezultatul unei operațiuni de restructurare. (prin PUD - Contruire supermarket LIDL, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare, P+E parțial – aprobat prin HCL 56/2016);
- Unitate industrială dezactivată (U.T.T. S.A.) – la sud. În vederea restructurării acestei suprafețe a fost elaborat PUZ Contruire imobile funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, parcare în regim de înălțime de la S+P+4 la S+P+13 – 2021. Propunerile documentației au fost preluate în prezentul masterplan.

3.3. Concluzii. Disfuncțiuni la nivelul zonei studiate prin masterplan.

Principalele disfuncțiuni și conflicte identificate:

- Utilizare ineficientă a suprafețelor în raport cu potențialul dat de poziția în oraș:
 - Suprafețele industriale complet sau parțial dezafectate;
 - Parcelar tradițional ocupat de tipologii cu densitate redusă de ocupare a terenului.
- Mixaj funcțional dezechilibrat – sub-reprezentarea componentei rezidențiale la nivelul întregii zone.
- Efect de barieră urbană al fostelor unități industriale.

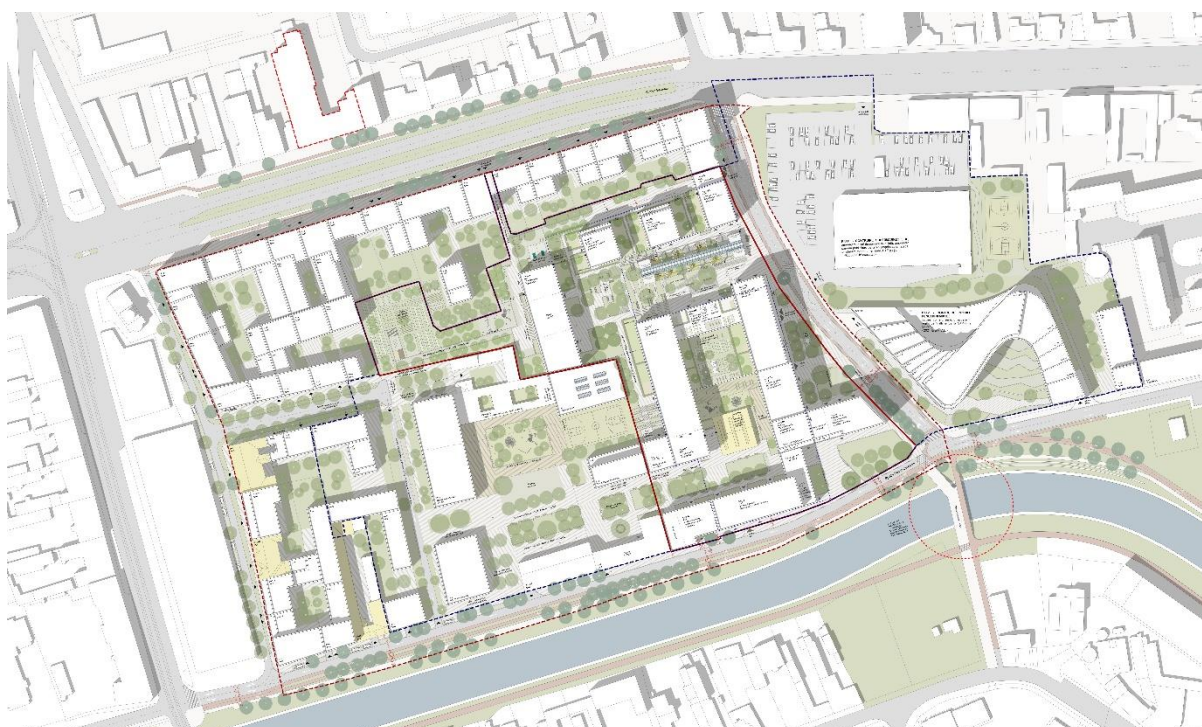
4. Propuneri de restructurare

Similar analizării contextului intervenției, abordarea distinge între două subzone, separate de strada Samuil Micu Clain.

Subzona vestică alcătuiește un cvartal complet, delimitat de strada Simion Bărnuțiu Clain, Piața Badea Cârțan, Splaiul Peneș Curcanul (Bega) și strada Samuil Micu Clain.

Subzona estică cuprinde două parcele principale (amplasamentul Lidl, deja restructurat, și parcela 444459, ocupată de industrie dezafectată) și o serie de corpuri de proprietate secundare, de mai mici dimensiuni.

Obiectivul principal al operațiunii este re-integrarea arealului studiat în structura urbană, din punct de vedere funcțional, spațial, socio-economic, al mobilității, al rețelei verzi și al ecosistemelor.



Masterplan pentru UTR RiM și pentru parcellarul riveran bulevardului Simion Bărnuțiu și Pieței Badea Cârțan

4.1 Subzona de vest

Operațiunea de regenerare urbană a cartierului Fabric, prevăzută de municipalitate pentru perioada 2024-2025, este văzută ca o oportunitate de dezvoltare și de interconectare a arealelor adiacente, inclusiv a celor de pe malul drept al canalului. Masterplanul aferent proiectului de regenerare propune amenajarea unor trasee pietonale și velo în lungul malurilor canalului și o legătură pietonală și velo peste Bega în prelungirea străzii Samuil Micu-Clain, încurajând ieșirea din izolare și redezvoltarea zonelor brownfield (prevăzute, de altfel, în planul urbanistic general, pentru operațiuni de restructurare RiM).

4.1.1. Restructurarea parcellarului riveran bulevardului Simion Bărnuțiu

La nivelul bulevardului Simion Bărnuțiu, reglementările aflate în vigoare (PUG/RLU) vizează transformări ale ocupării parcellarului de pe frontul sudic, în vederea:

- Eficientizării utilizării suprafețelor (în prezent subutilizate în raport cu poziția, rolul și caracterul arterei de circulație);

- Re-echilibrării mixajului funcțional – afectat de intervențiile ultimilor 3 decade – prin încurajarea introducerii componentei rezidențiale;
- Îmbunătățirea imaginii urbane a frontului sudic a bulevardului, în acord cu scara amprizei și cu tipologiile întâlnite pe alte tronsoane aflate la est și la vest.

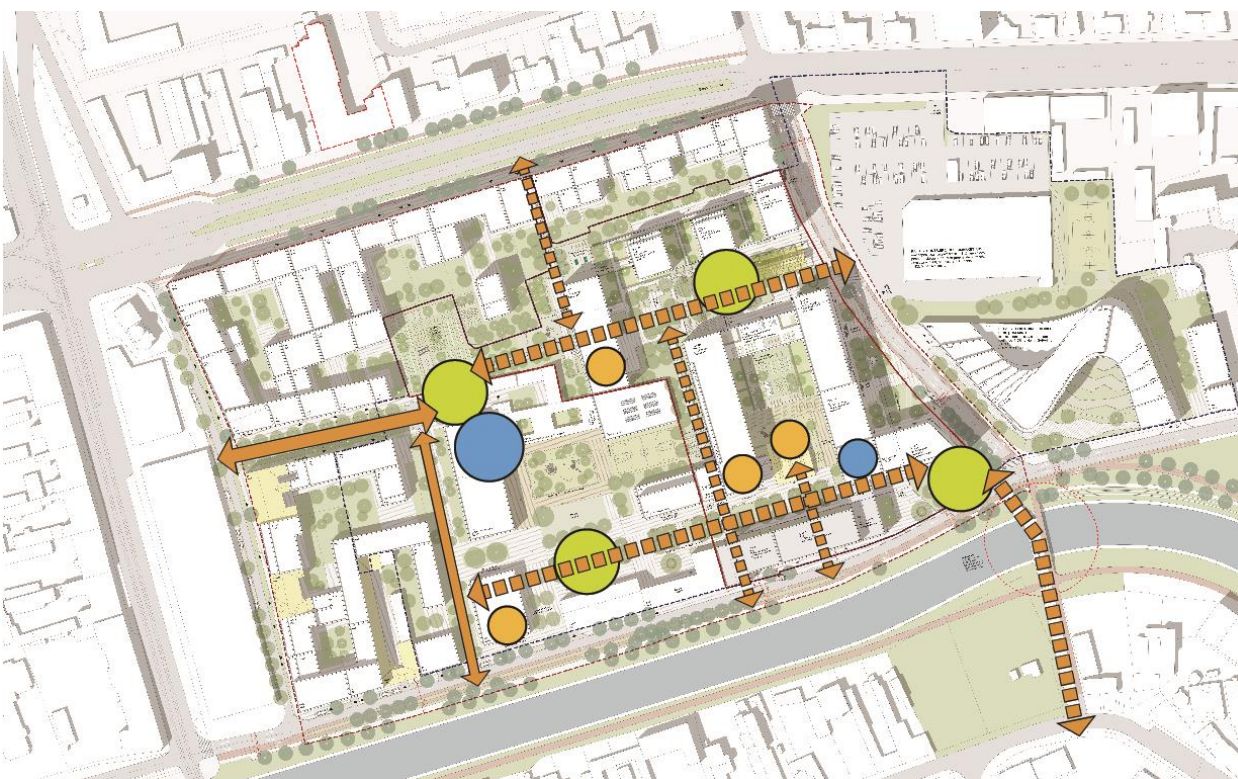
Având în vedere poziția pericentrală și foarte buna accesibilitate a zonei, este previzibilă restructurarea în termen mediu a parcelelor riverane la Simion Bărnuțiu și învecinate cu latura de nord a incintei 1 Iunie. Tipologic, este previzibilă creșterea regimului de înălțime, a densității de ocupare și constituirea unui front continuu, conform reglementărilor cuprinse în *UTR M1 // Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.*

4.1.2 Restructurarea parcelarului riveran Pieței Badea Cârțan

Pe parcelarul care încadrează Piața Badea Cârțan se propun tipologii noi (P+2+R / P+3), cu păstrarea și integrarea simultană a clădirilor cu valoare de patrimoniu. În zona mediană a frontului (nr. 9) se propune, la sugestia CTATU, o străpungere a frontului, în vederea realizării unei noi legături spre est.

Este avută în vedere stabilirea unui caracter unitar și coerent a frontului orientat spre piață, folosind ca reper clădirile de patrimoniu.

Tipologiile caracteristice fronturilor (Simion Bărnuțiu, Piața Badea Cârțan) – L, U, C etc – sunt replicate în lungul noii căi de acces spre interiorul cvartalului, pornind din Piața Badea Cârțan, și constituind fronturi continue.



Rețeaua de legături noi pietonale (linii întrerupte) și auto (linii continue) în interiorul cvartalului deservește amenajări și dotări de proximitate (verde: scuaruri înverzite / albastru: școală și grădiniță / portocaliu: spații multifuncționale pentru comunitate)

4.1.3 Legătură nouă est-vest

Având ca punct de plecare un plan urbanistic zonal anterior, se studiază oportunitatea deschiderii unei legături pe direcția vest-est între Piața Badea Cârțan și strada Samuil Micu.

Primul tronson al legăturii studiate (cel vestic) mizează pe străpungerea frontului pieței Badea Cârțan în zona sa mediană (o parcelă ocupată de construcții de valoare redusă) și realizarea unei străzi carosabile de tip fundătură pe o lungime de aproximativ 90 metri spre est. Aceasta oferă posibilitatea accesării suplimentare ale parcelelor de pe noul aliniament creat și, prin aceasta, a eficientizării utilizării terenurilor din interiorul cvartalului. La extremitatea sa estică, noul drum accesează viitoarea școală propusă adiacent centrului Faber (Nr.cad.413758).

La capătul primului tronson, este propus un mic scuar pietonal dens plantat care deservește accesul noii școli și care face legătura cu următorul tronson. Cel de al doilea tronson al legăturii est-vest între Piața Badea Cârțan și strada Samuil Micu Clain are caracter exclusiv pieton și verde și traversează ansamblul propus prin restructurarea platformei 1 Iunie. Traseul parcurge zona de grădini a ansamblului, traversează corpul A prin gangul de la parter și conduce spre scuarul înverzit din jurul corpului de patrimoniu C14, scuar care debușează în strada Samuil Micu Clain.

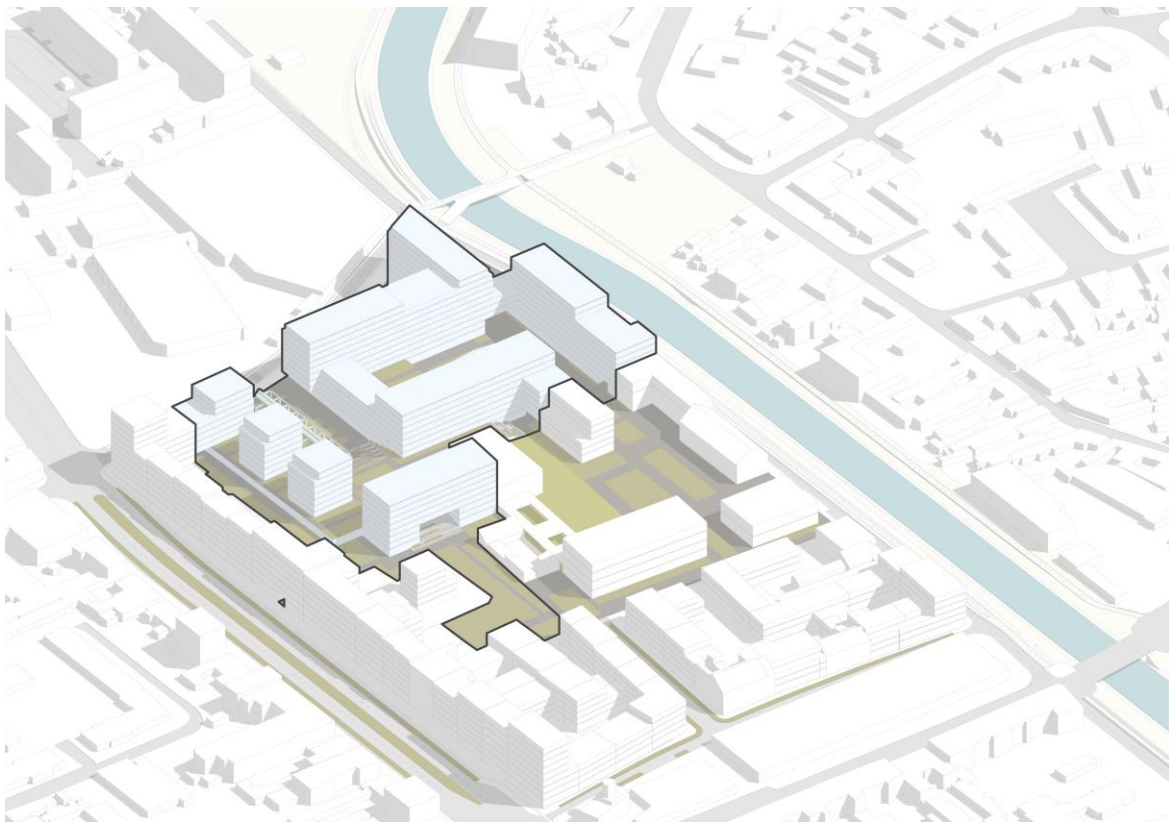
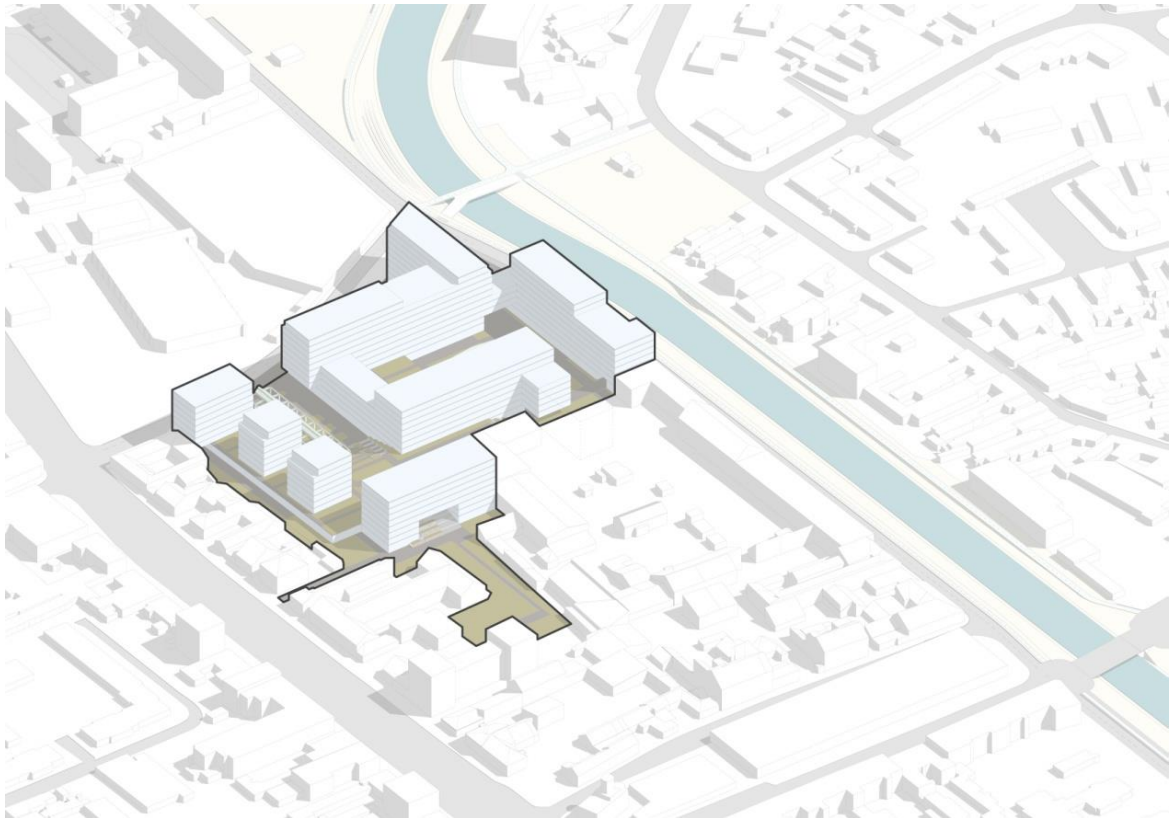
4.1.4 Dezvoltarea zonei Azur / Faber

Studiul de cvartal aferent planului preia și integrează propunerile de dezvoltare a zonei Azur / Faber. Aceste propuneri includ:

- Realizarea unei școli, pe latura de nord a zonei. Școala are un regim de înălțime maxim de P+3 și include o sală de sport, un teren de sport și o curte înverzită. Accesul auto este prevăzut atât prin intermediul noii legături est-vest (străpungere propusă în Piața Badea Cârțan), cu o posibilitate de evacuare auto prin intermediul unei alei carosabile spre strada Peneș Curcanul.
- Extinderea centrului Faber, prin supraetajarea clădirii existente (str. Peneș Curcanul), cât și prin realizarea unui corp de clădire nou (destinația: spații de co-work), adiacent laturii estice a parcelei și având regim de înălțime P+5.
- Realizarea unei săli multifuncționale (P+1) în zona de sud-vest a parcelei.
- Amenajarea unei zone pietonale cu caracter verde care urmează să facă legătura între ansamblurile Faber și 1 Iunie.



Scuar înverzit la intersecția străzilor Peneș Curcanul și Samuil Micu Clain



*Evoluție previzibilă a cvartalului, sub efectul reglementărilor PUG și a restructurării suprafețelor sub-utilizate.
Situția existentă / situația estimată.*

4.1.5 Reorganizarea profilelor stradale Peneș Curcanul și Samuil Micu Clain

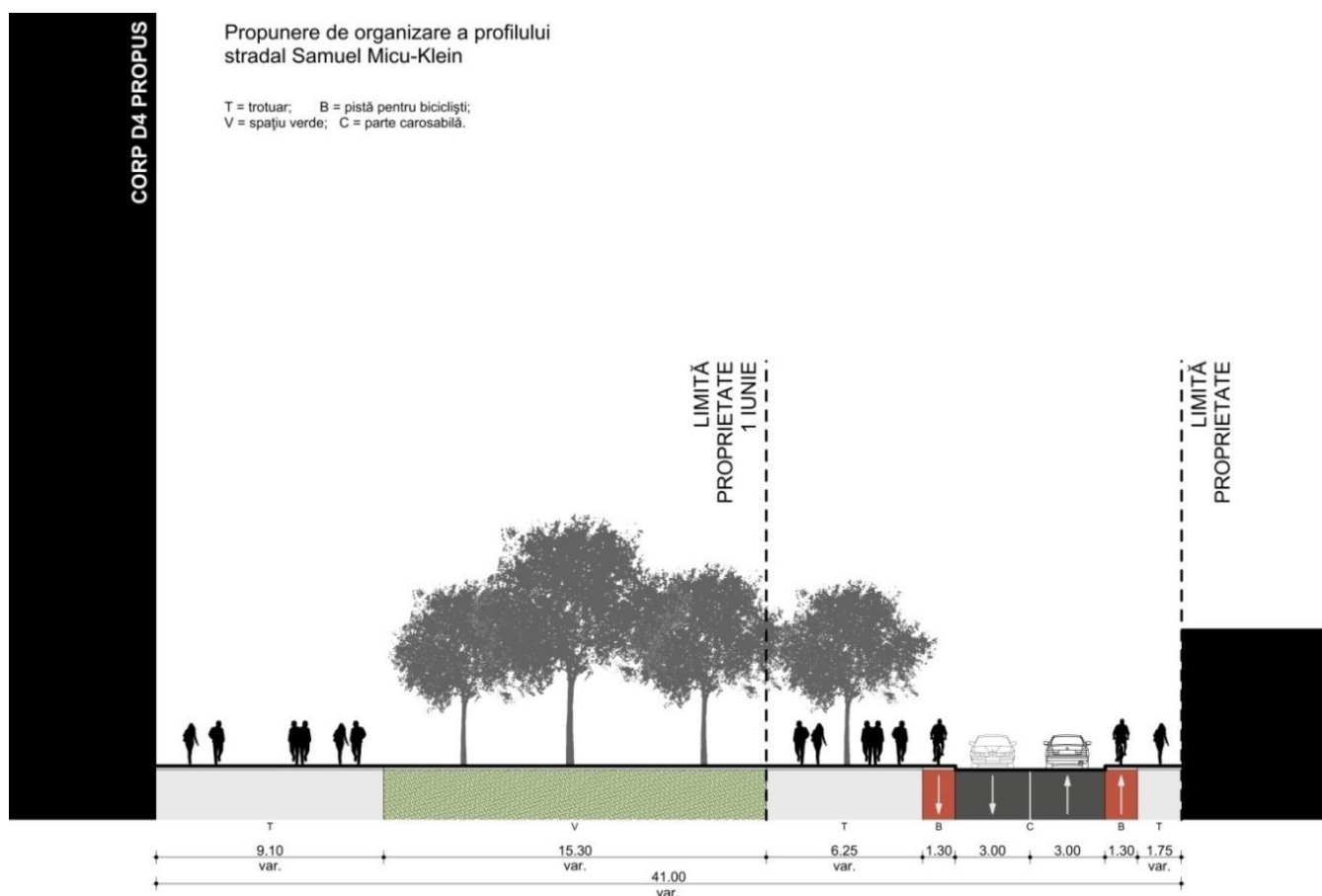
Este propusă extinderea amprizelor și reorganizarea profilelor stradale, în vederea îmbunătățirii accesibilității obiectivelor riverane și a mobilității în general în arealul urban mai larg. Se pune accent pe dezvoltarea componentelor pietonale și velo, cu păstrarea capacităților carosabile actuale.

Strada Samuil Micu Clain:

- Păstrarea sensurilor de circulație și numărului de benzi;
- Realizarea unui trotuar pe latura de vest (astăzi inexistent);
- Introducerea de piste velo pe ambele sensuri de circulație;
- Prezervarea în cât mai mare măsură a vegetației existente și suplimentarea acesteia;
- Extinderea zonelor pietonale (trotuare, scuaruri, spații verzi) pe suprafețele private le noului ansamblu și deschiderea acestora pentru acces public nelimitat;
- Realizarea unei alveole pentru staționări de scurtă durată pe latura de vest a străzii.

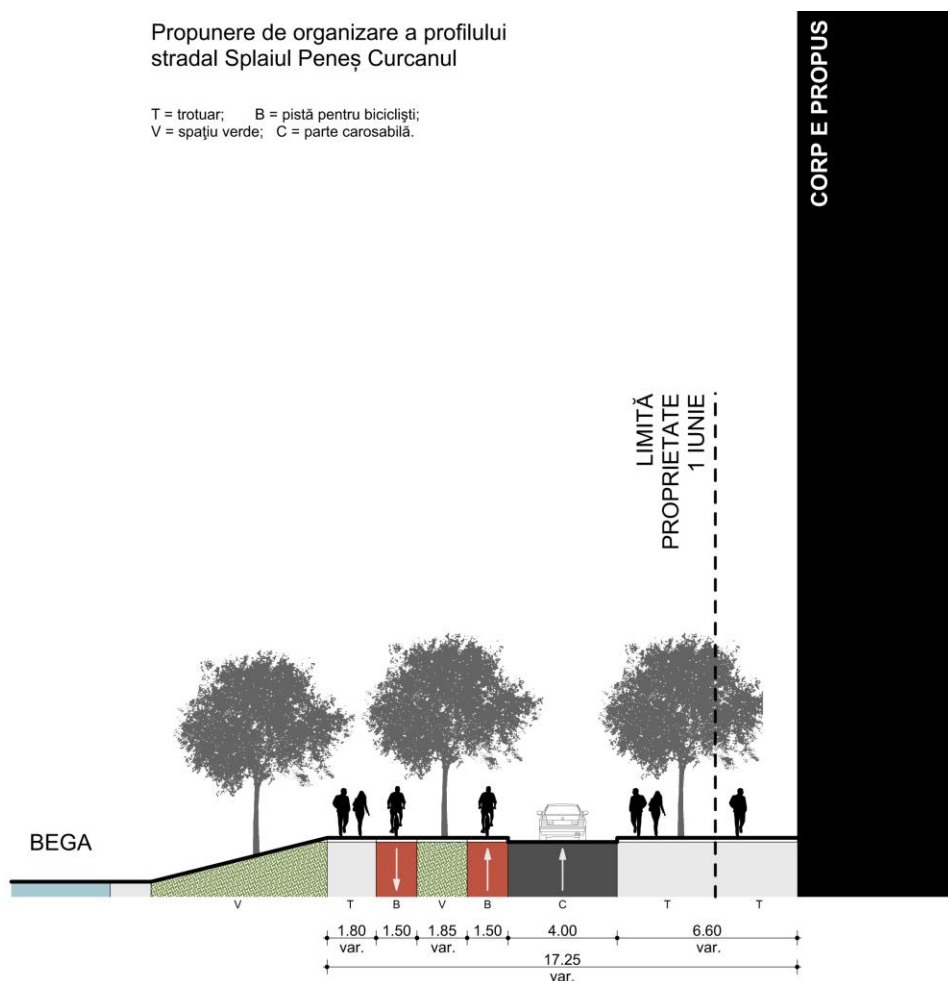
Strada Peneș Curcanul:

- Păstrarea sensului de circulație și a capacității carosabile;
- Extinderea trotuarului în zona 1 Iunie, prin cedarea de teren privat în domeniul public;
- Introducerea de locuri de parcare reglementate pe latura nordică;
- Introducerea infrastructurii velo în ambele sensuri de circulație (în prezent, pista existentă cu sens unic fiind discontinuă);



Propunere de organizare a profilului stradal Splaiul Peneș Curcanul

T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști;
V = spațiu verde; C = parte carosabilă.



4.1.6 Restructurarea fostei fabrici 1 Iunie

Intenția de restructurare a suprafeței 1 Iunie stă la baza elaborării masterplan-ului pentru zona RiM.

Configurația noului ansamblu a fost selectată pe baza unui concurs internațional de soluții, organizat de către beneficiarul operațiunii la sfârșitul anului 2023.

Ulterior, soluția propusă a fost adaptată concluziilor și recomandărilor Comisiei tehnice de urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, în urma a două sesiuni de evaluare și dezbateri (aprilie 2024 și august 2024).

Restructurarea vizează transformarea profilului industrial al zonei într-un mixaj de activități cu caracter urban:

- Locuințe colective;
- Spații comerciale și pentru servicii;
- Dotări de proximitate (grădiniță, spații multifuncționale pentru comunitate);
- Spații publice și spații verzi.

Componenta rezidențială propusă echilibrează profilul funcțional al cvartalului și al zonei, dominat de activități terțiare (comerț și servicii) și urmează principiul (re)dezvoltării zonelor urbane pericentrale, ca alternativă sustenabilă la extinderea teritoriului urban la periferii.



Schemă generală a organizării ansamblului, înainte și după restructurare, cu păstrarea a două corpuri de clădire industriale.

Clădirile existente și propuse

Ansamblul propus este structurat în jurul unor clădiri de patrimoniu industrial din incinta *1 Iunie* și a noilor spații publice gândite pentru a le deservi. Corpurile prezervate ale fostei fabrici urmează a fi renovate și adaptate unor activități urbane cu caracter social, cultural și de petrecere a timpului liber. Noi spații urbane cu caracter pietonal și verde încadrează clădirile istorice și facilitează legătura acestora cu rețeaua de spații publice ale orașului: malul Canalului Bega, străzile din vecinătate, centrul cultural Faber etc.

Este propusă păstrarea a două construcții cu valoare de patrimoniu industriale, identificate pe baza *Studiului istoric arhitectural și urbanistic – incinta Fostei Fabrici „1 Iunie”*, autor Bâldea Maja birou individual de arhitectură:

Corpul C14 (I). Traveea preservată a fostei hale devine – sub forma unui pavilion multifuncțional în aer liber – principalul element al unui scuar pietonal cu acces public și poate găzdui diverse activități: piață volantă, întâlnire și petrecere a timpului liber, loc de joacă etc.

Corpul C10. Clădirea este propusă să joace rolul unui pavilion în aer liber (neclimatizat), dedicat comunității locatarilor și nu numai. Nucleul original al clădirii (stâlpi, grinzi, acoperiș cu sistem de luminatoare), datând din anii 1920, completat cu elemente structurale necesare susținerii acoperișului, urmează să mobilizeze principala curte rezidențială a ansamblului, fiind accesibil atât locatarilor, cât și vizitatorilor.

Principalul criteriu de dispunere și configurare a noilor clădiri este stabilirea unei relații echilibrate – spațiale și funcționale – cu obiectele de patrimoniu și cu contextul urban mai larg.

Corpurile noi sunt dispuse perimetral, încadrând cele două structuri industriale refuncționalizate. În direcția zonelor cu acces public, sunt înființate noi zone pietonale și verzi, animate de fronturi comerciale, educaționale și gastronomice.

Regimul maxim de înălțime propus este P+8+R. Se propune accentuarea situației de colț de la intersecția străzilor Samuil Micu Clain și Peneș Curcanul printr-un regim de înălțime de P+9.

Jumătatea sudică a parcelei este organizată în jurul unei curți cu caracter predominant rezidențial. Spre stradă, clădirile care alcătuiesc incinta (D1, D2, D3, D4) includ spații comerciale și pentru diverse servicii de interes pentru public. O grădiniță, dispusă la parterul laturii de est a incintei rezidențiale (D4), beneficiază de o parte a curții interioare înverzite. Frontul spre Bega este mobilat cu o clădire de locuințe (E) alipită calcanului existent la vest, asigurând continuitatea tipologică în lungul culoarului canalului.

Latura nordică a parcelei este mobilată de trei corpuri de clădire (B1, B2, B3), care, din punct de vedere spațial, fac trecerea spre parcelarul riveran bulevardului Simion Bărnuțiu. Tipologiile izolate orientate spre vecinii de la nord permit o mai bună însorire a acestora. De asemenea, în perspectiva restructurării și densificării frontului bulevardului (cf. PUG și RLU), sunt asigurate premisele unei relații vizuale avantajoase între acestea și interiorul ansamblului 1 Iunie. O a patra clădire (corpul A) are rolul de delimita scuarul urban spre vest și de a media între acesta și zona verde cu caracter mai privat organizată în zona de vest a parcelei. Corpul A include un spațiu multifuncțional destinat locatarilor ansamblului.

Spațiile libere

Ansamblul propus – în întregime rezervat circulației pietonale – valorifică spațiile publice care încadrează parcela în prezent și le adaugă acestora o suită de spații libere, zone verzi și legături pietonale care deservesc atât locatarii, cât și vizitatorii. Zonele verzi vor include cca. 140 de arbori. Un procent de 25% din suprafața ansamblului (**6.056 mp**) este destinată suprafețelor plantate pe sol natural (vegetație de talie mică, medie și joasă), la care se adaugă **2.936 mp** de spații verzi dispuse la partea superioară a construcțiilor. Sunt avute în vedere specii vegetale autohtone și un grad cât mai ridicat de biodiversitate. Sistemul de irigații propus va utiliza parțial apele pluviale colectate în acest scop.

Spațiile verzi cu caracter privat, mai liniștit, sunt concentrate pe laturile de nord și de vest ale parcelei, protejând astfel intimitatea în relația cu vecinii.

Componenta pietonală a străzii Samuil Micu-Clain este extinsă prin amenajări verzi activate de spațiile comerciale, de alimentație publică și de grădinița de la parterul clădirilor. În perspectiva realizării unui pod pietonal și velo, un mic scuar deschis spre Bega și amenajările din lungul străzii susțin o legătură avantajoasă între bulevardul Simion Bărnuțiu și zona Fabric.



Zone și legături pietonale în relație cu spații de interes pentru public amplasate la parterul clădirilor. Scheme comparative: situația existentă și situația propusă. Cu linie verde punctată – legături pietonale potențiale sau deficitare.

O nouă piațetă dispusă pe latura de nord-est a parcelei și flancată de mici spații comerciale deschide ansamblul spre strada Samuil Micu-Clain, având în centru o travee preservată a fostei hale industriale C14. Transformat într-un pavilion multifuncțional, corpul C14 conduce spre extremitatea vestică a piațetei, o zonă cu un caracter verde și mai liniștit. În continuarea traseului, spre vest, este propusă o grădină urbană destinată în primul rând locatarilor, care include zone de recreere dens plantate și un loc de joacă.

O alee pietonală face legătura directă cu bulevardul Simion Bărnuțiu.



O piațetă pietonală deservită de spații comerciale deschide ansamblul spre strada Samuil Micu-Clain. În centrul acesteia, o travee a fostei vopsitorii (C14) joacă rolul unui pavilion multifuncțional. Ilustrare dinspre est (str. S.Micu-Clain) spre vest.

Un ansamblu de trepte, gradene verzi și rampe sunt prevăzute pentru sistematizarea piațetei, dispusă parțial la partea superioară a parcajului. Această zonă, plantată dens, primește rolul unui loc de recreere și socializare și deservește accesul la unul dintre spațiile multifuncționale dedicate comunității și dispus la parterul și demisolul corpului A.

Curtea rezidențială sudică (D1-D4, E) este împărțită în două zone, prin intermediul corpului C10. Jumătatea nordică are un caracter privat, fiind rezervată grădinilor aferente apartamentelor și zonei de joacă a grădiniței. La sud, curtea comunică cu străzile prin intermediul unor ganguri pietonale gang (E, D4). Vecinătatea directă a centrului Faber oferă posibilitatea conectării celor două curți adiacente și, astfel, a extinderii activităților centrului.



Organizarea spațiilor pietonale și a zonelor verzi. Grădinile cu caracter privat aferente locuințelor (verde intens) sînt grupate în zonele unde este necesară protejarea intimității și a vecinătăților.

4.2 Subzona de est

Pentru zona situată la est de strada Samuil Micu, Masterplanul integrează rezultatele și propunerile celor două operațiuni de restructurare inițiate în perioada 2016-2021:

- Hypermarket, realizat la intersecția Samuil Micu Clain / Simion Bărnuțiu. Investiția poate fi considerată rezultatul unei operațiuni de restructurare. (prin PUD - Construire supermarket LIDL, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare, P+E parțial – aprobat prin HCL 56/2016);
- PUZ Construire imobile funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, parcare în regim de înălțime de la S+P+4 la S+P+13 – 2021, pentru zona aflată în proprietatea UTT SA (documentația nu a fost aprobată).

5. Reglementări pentru zona fostei fabrici 1 Iunie.

Planul propune delimitarea unui singur UTR pe întreaga arie de studiu, cu profil funcțional mixt (rezidențial, comerț, servicii, grădiniță, alte dotări și spații de agrement).

Indicatori propuși prin PUZ de restructurare (parcelă de colț): **POT 70%, CUT 2,8**

Regim de înălțime suprateran: cuprins între **P și P+9**. Numărul maxim de niveluri subterane: 3

Spații verzi pe sol natural: 25%, cf. PUG/RLU

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață circulații tehnologice și suprafețe de depozitare	8.877	36,66	0	0,00
Suprafață pietonală	0	0,00	7.231	29,86
Suprafață pietonală propusă pentru cedare în domeniul public (extindere trotuar)	0	0,00	149	0,62
Suprafață shared space	0	0,00	589	2,43
Suprafață verde pe sol natural	0	0,00	6.074	25,08
Suprafață verde pe placă	0	0,00	2.936	12,12
TOTAL Suprafață verde (pe sol natural și pe placă)	0	0,00	9.010	37,21
Aria construită clădiri cu funcțiuni industriale	15.340	63,34	0	0,00
Aria construită clădiri cu funcțiuni industriale propuse spre conservare / refuncționalizare	0	0,00	1.075	4,44
Aria construită clădiri propuse	0	0,00	8.052	33,25
Aria construită parking în afara perimetrului clădirilor propuse	0	0,00	3.550	14,66
Total suprafețe construite clădiri	15.340	46,91	12.677	52,35
Total suprafață PUZ	24.217	100	24.217	100

Corpurile de clădire propuse sunt prezentate în tabelul de mai jos:

	Funcțiune principală	Funcțiuni secundare	Regim de înălțime	Observații
Corp A	rezidențial	spațiu cultural / comunitar	3S+P+7	
Corp B1	rezidențial	–	2S+P+6/ 2S+P+7	
Corp B2	rezidențial	comercial / servicii la parter	2S+P+6/ 2S+P+7	
Corp B3	rezidențial	comercial / servicii la parter	2S+P+5 / 3S+P+7	
Corp C10	spațiu public / comunitar	acces garaj subteran	P	existent, patrimoniu industrial
Corp C14	spațiu public / comunitar	zone verzi	P	existent, patrimoniu industrial

Corp D1	rezidențial	spațiu comunitar	3S+P+7	
Corp D2	rezidențial	comercial / servicii la parter	3S+P+4	
Corp D3	rezidențial	comercial / servicii la parter	3S+P+8+R	
Corp D4	rezidențial	grădiniță / comercial / servicii	3S+P+8+R	
Corp D5	rezidențial	comercial / servicii la parter	3S+P+5	
Corp E	rezidențial	comercial / servicii la parter	3S+P+6/ 3S+P+8	
Corp F	rezidențial	comercial / servicii la parter	3S+P+9	Accent de colț



Vedere aeriană a ansamblului propus pe suprafața fostei fabrici 1 Iunie

6. Obiective de utilitate publică. Etapizarea investiției.

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul zonei care generează Masterplan și PUZ (1 lunie)

Costurile integrale aferente investiției din interiorul parcelei studiate vor fi suportate de către titularul planului.

Costuri suportate în exteriorul zonei care generează Masterplan și PUZ (1 lunie)

Se vor stabili pe baza negocierii între administrația publică și actorii privați implicați.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul zonei care generează Masterplan și PUZ (1 lunie)

Nu este cazul. Planul nu generează costuri în sarcina bugetului public.

Costuri suportate în exteriorul zonei care generează Masterplan și PUZ (1 lunie)

Se vor stabili pe baza negocierii între administrația publică și actorii privați implicați.

6.3 Circulația terenurilor

Se propune transferul unei suprafețe de cca **149 mp** în domeniul public, pentru lărgirea amprizei (trotuarului) străzii Peneș Curcanul, în zona fostei fabrici 1 lunie.

6.4 Etapizarea investiției private în perimetrul fostei fabrici 1 lunie

Implementarea planului urmează să se desfășoare în trei etape (de la nord spre sud), limitele acestora fiind marcate pe planșa de reglementări aferentă PUZ.

