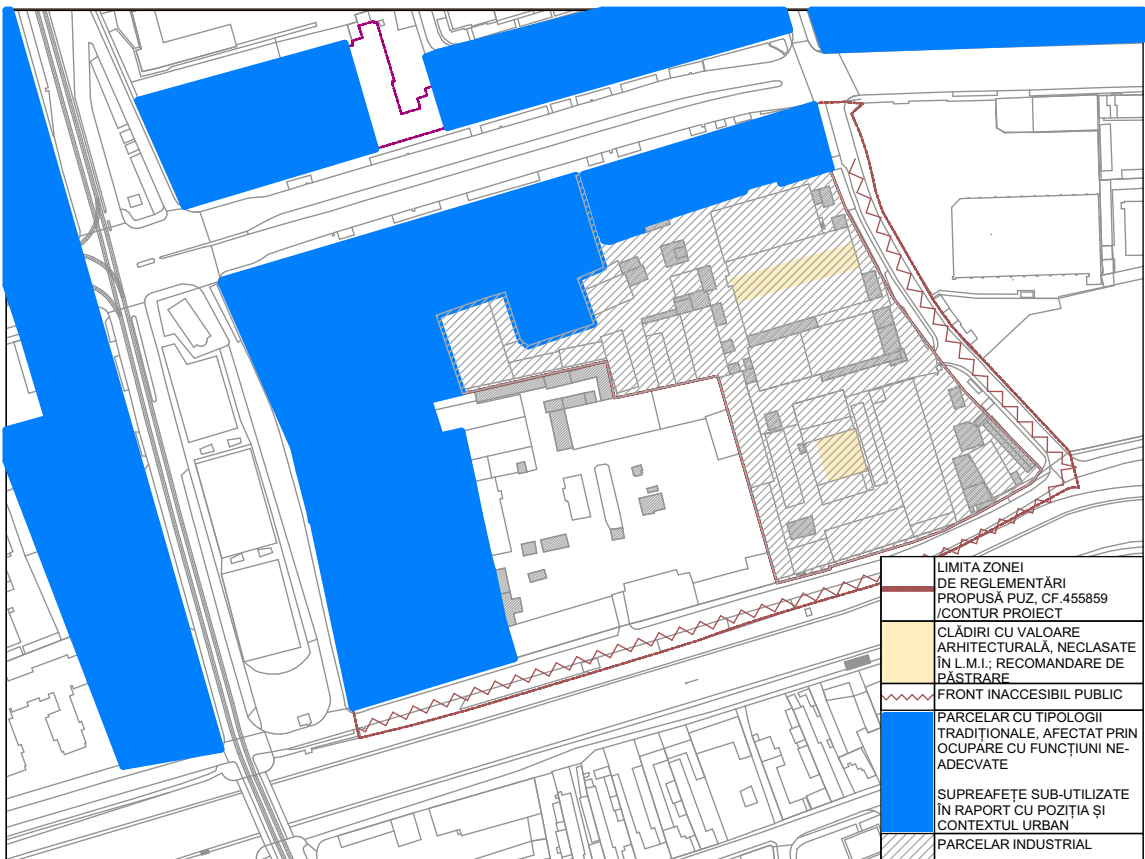
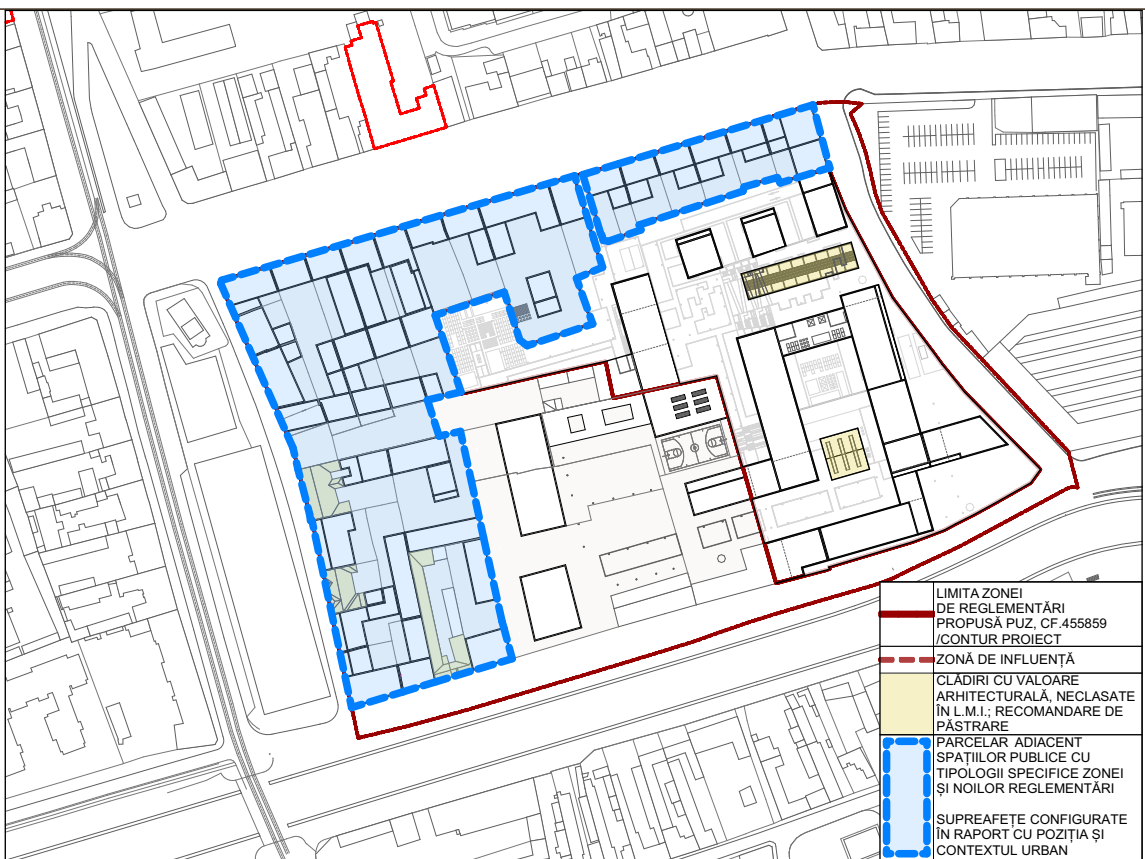




TIPOLOGII EXISTENTE CU EVIDENȚIEREA ELEMENTELOR DE PATRIMONIUL ARHITECTURAL SAU INDUSTRIAL

Disfuncțiuni existente:

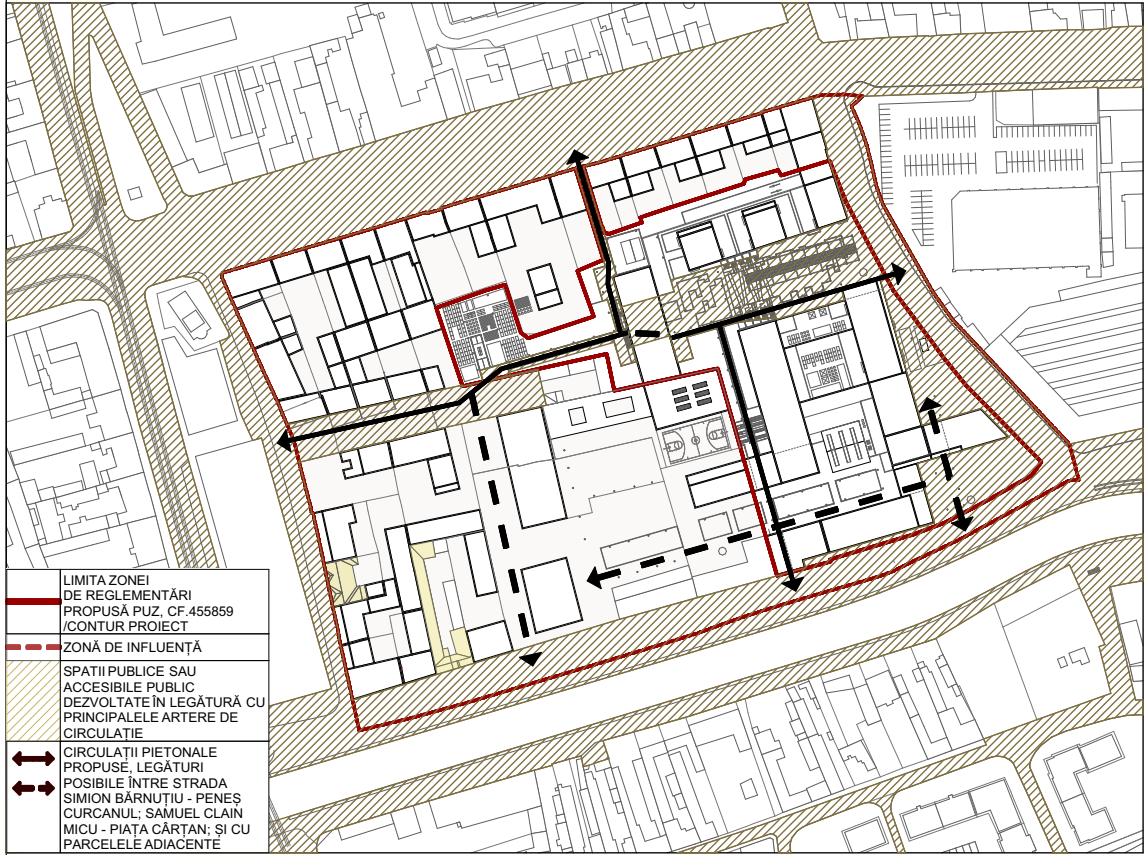
- Utilizarea funcțională inadecvată în raport cu localitatea în care se află.
- Înegrarea patrimoniului arhitectural și industrial, clădirii cu valoare istorică aflate în stare de degradare.
- Testul urban lipsit de coerență față de spațiul public al străzilor adiacente.
- Testul urban distrus, dezvoltat spontan, preponderent în interiorul cvarțialului.



TIPOLOGII PROPUSE, CU EVIDENȚIEREA ELEMENTELOR DE PATRIMONIUL ARHITECTURAL SAU INDUSTRIAL

Propuneri de optimizare:

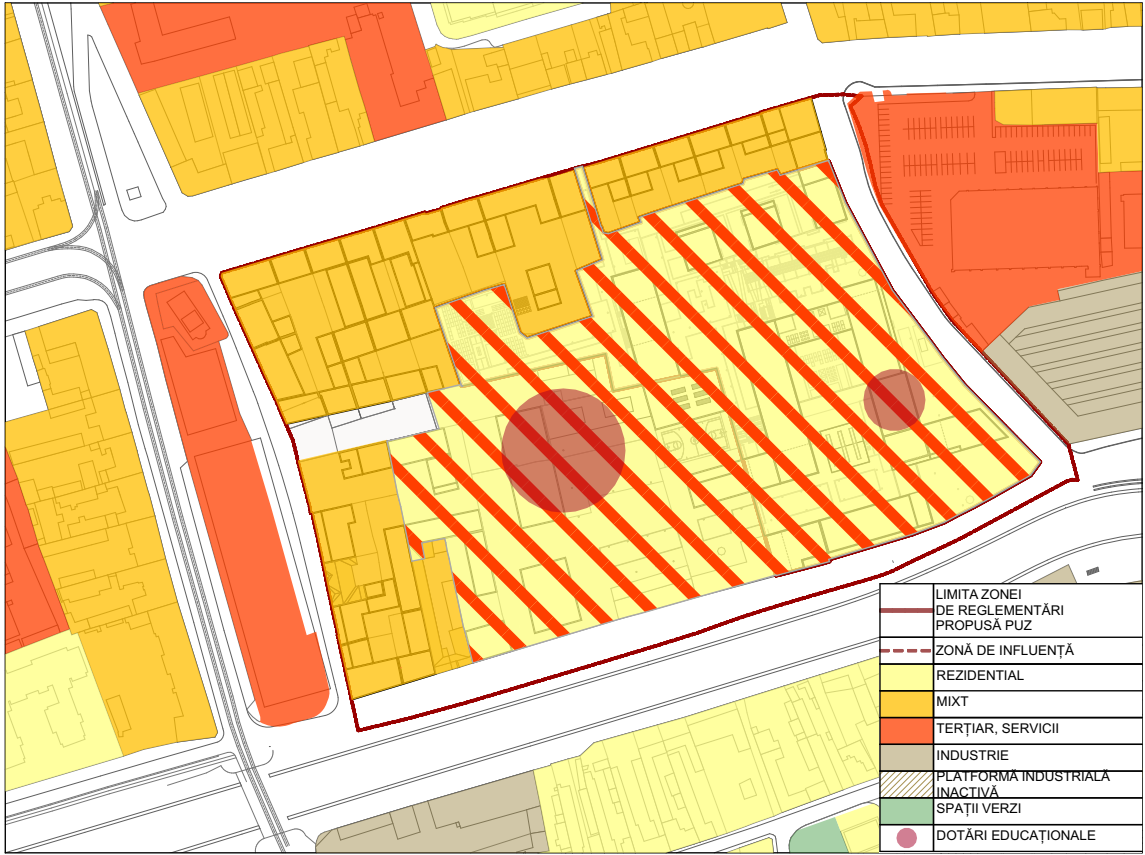
- Inserearea de tipologii specifice zonei.
- Integrarea, valorificarea și accesibilizarea patrimoniului arhitectural și industrial.
- Extinderea suprafețelor libere, configurarea unei structuri urbane coerente, specifice zonei și noilor reglementări.
- Eliminarea anexelor și a clădirilor parazitare de pe amplasament.



REȚEAUA DE SPAȚII PUBLICE ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC - SITUAȚIA PROPUȘĂ

Propuneri de optimizare:

- Deschiderea de conexiuni pietonale noi, conectarea zonei la contextul urban.
- Extinderea în interiorul parcelei și a cvarțialului a rețelei de spații publice și verzi și de dotări de interes pentru public.



FUNCȚIUNI - SITUAȚIA PROPUȘĂ

Propuneri de optimizare:

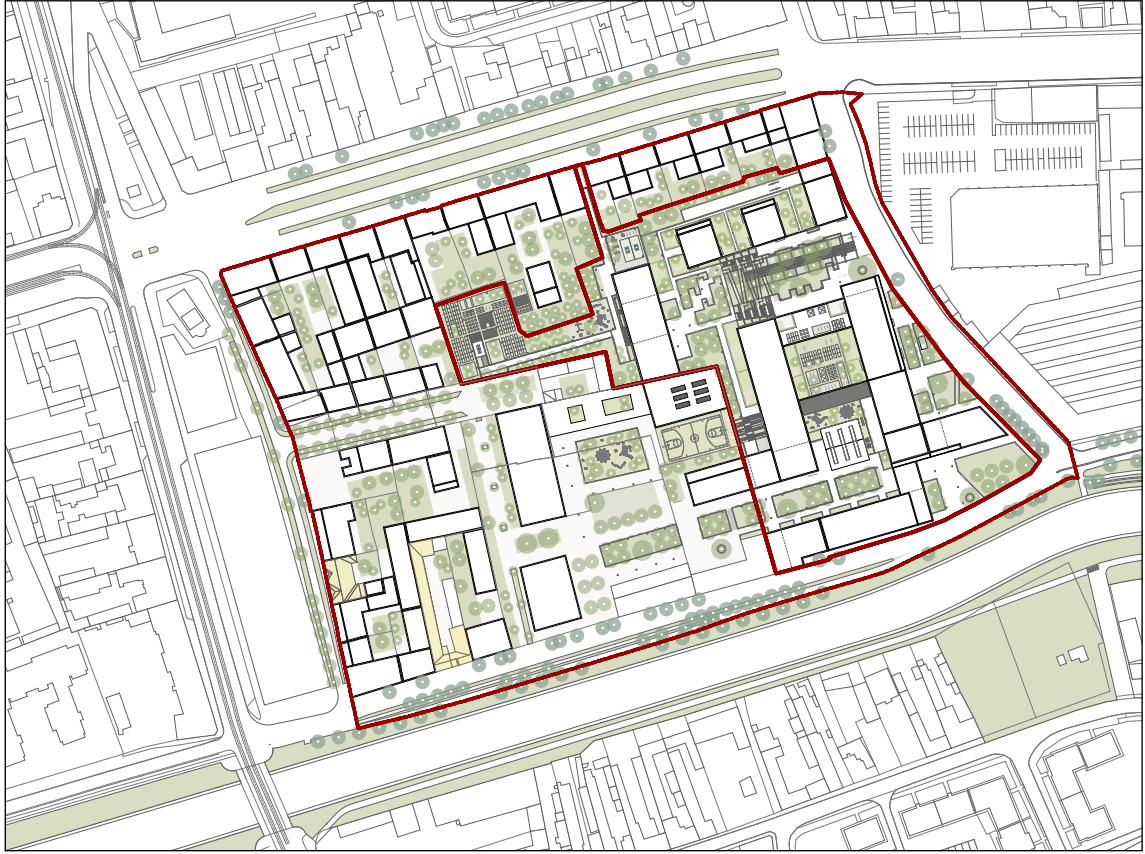
- Restabilirea echilibrului funcțional al zonei, suplimentarea componenței rezidențiale.
- Realizarea unei grădinițe într-o zonă cu un deficit important.
- Extinderea în interiorul parcelei și a cvarțialului a rețelei de spații publice și verzi și de dotări de interes pentru public.



SUPRAFEȚE VERZI - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Disfuncțiuni existente:

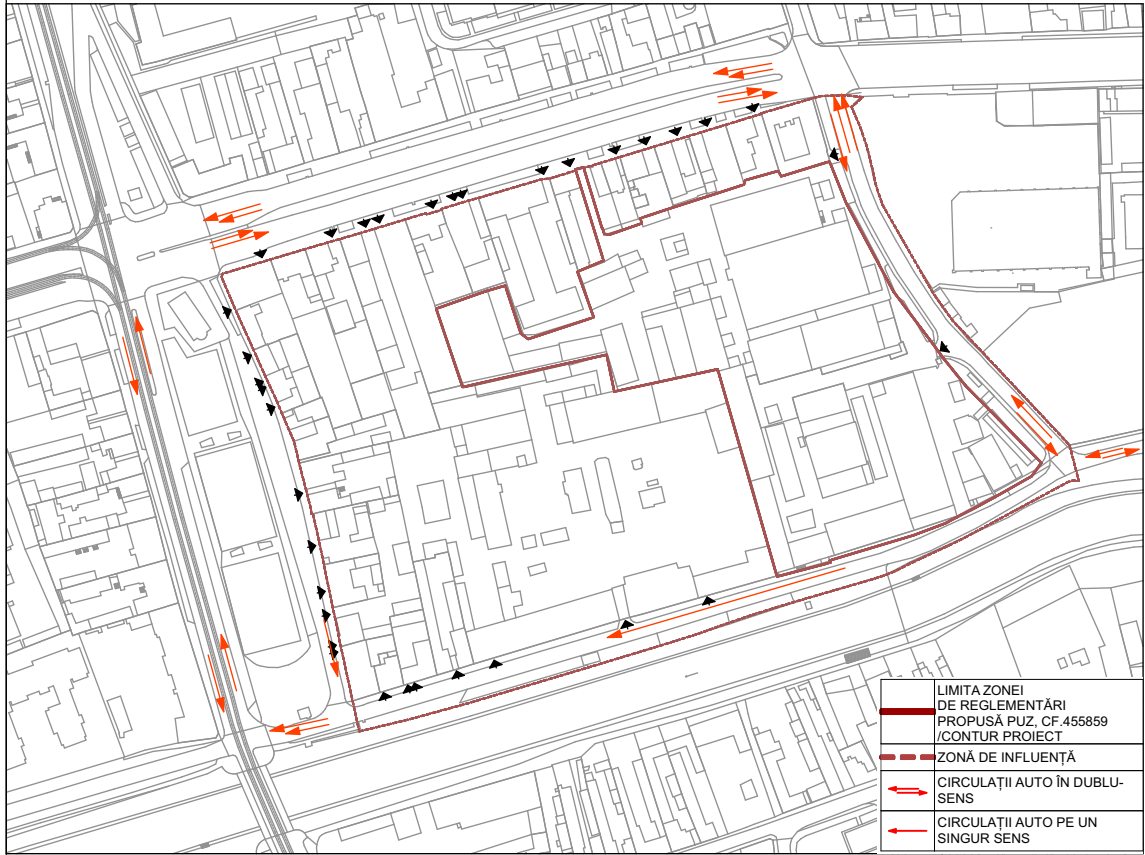
Majoritatea spațiilor verzi existente în spațiul public se află de-a lungul Begăii. Cele din interiorul parcelei sunt dezvoltate fără o coerență de ansamblu, spontan.



SUPRAFEȚE VERZI - SITUAȚIA PROPUȘĂ

Propuneri de optimizare:

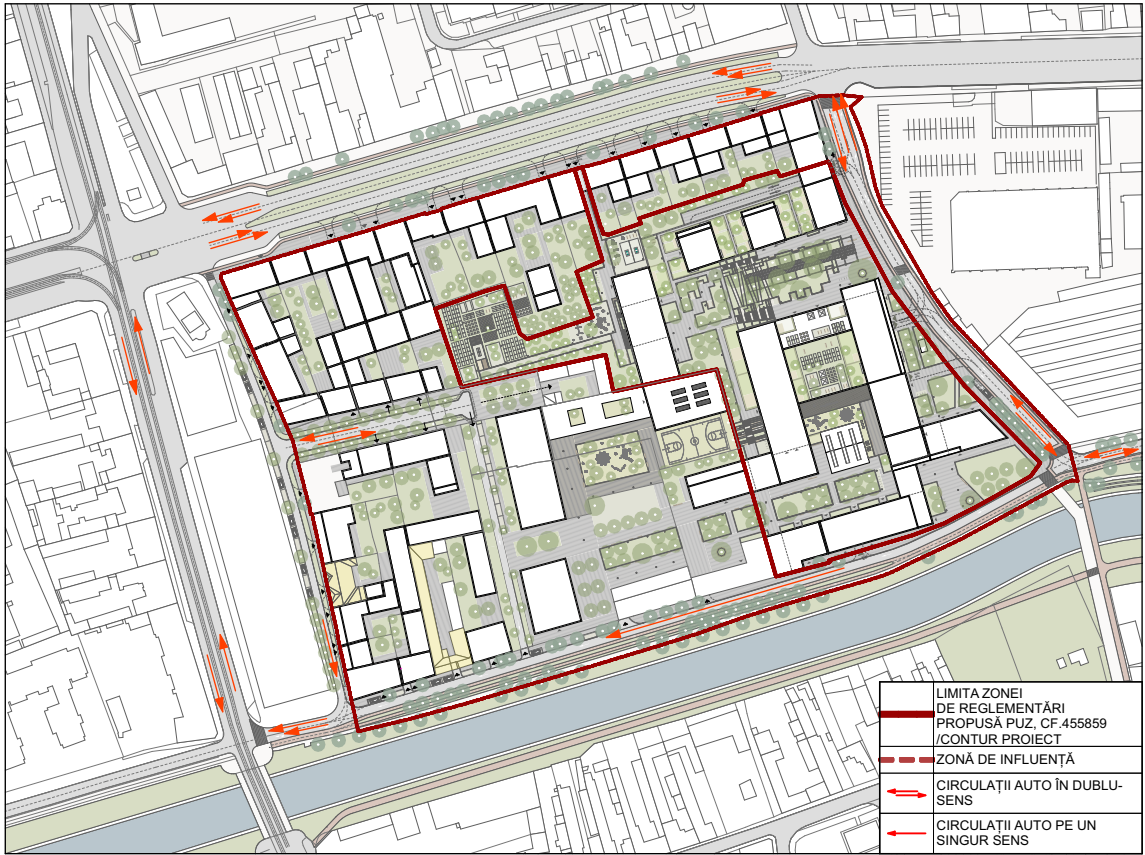
Vegetația existentă din-a lungul malului Begăii și de pe străzile adiacente se va integra în soluția propusă. Pentru completarea profilului străzii se vor completa aliniamentele de arbori.



REȚEAUA DE CIRCULAȚII - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Disfuncțiuni existente:

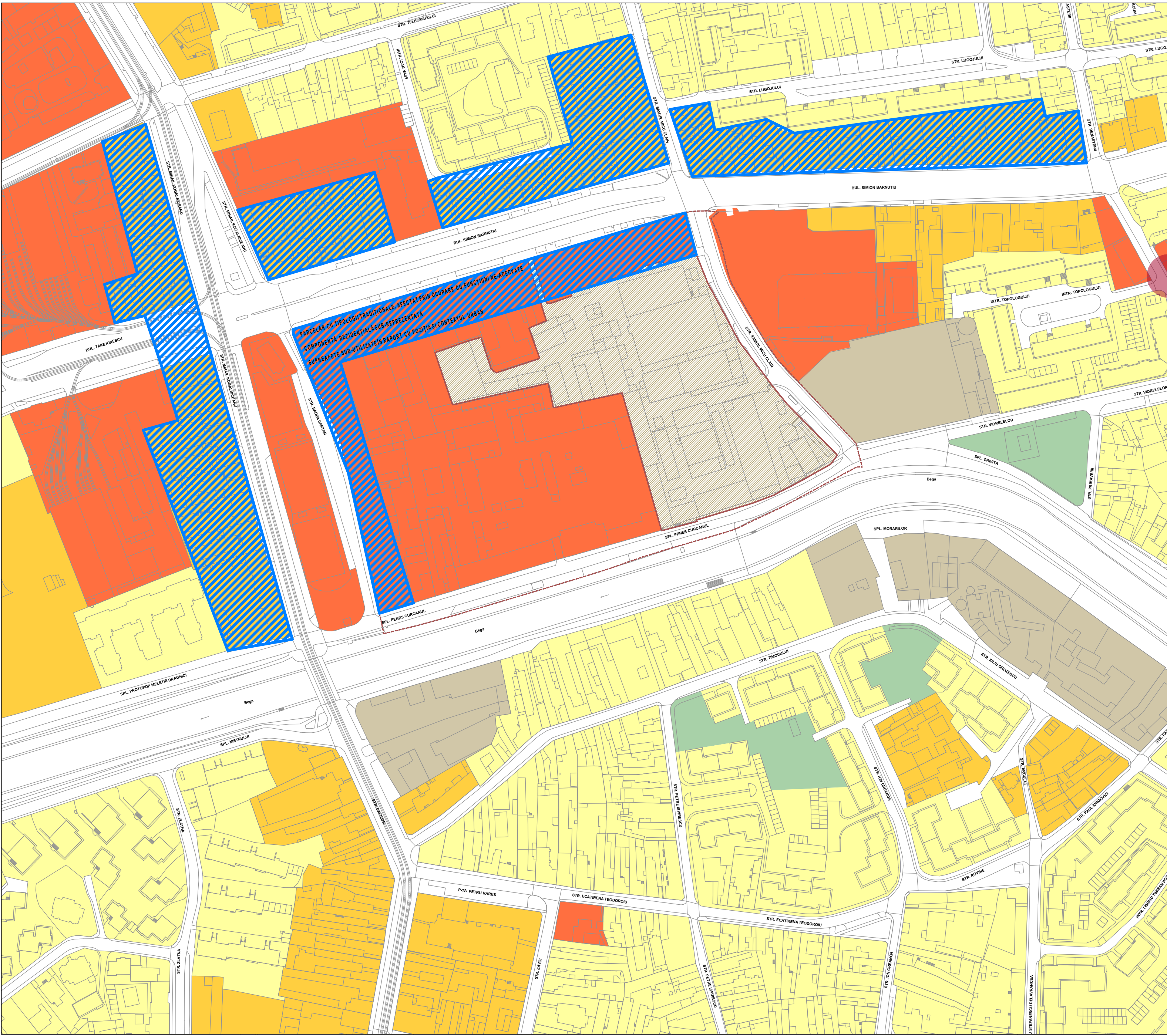
- Supradimensionarea circulației auto în detrimentul componenței pietonale și velo.
- Deficit la nivelul infrastructurii în interiorul cvarțialului.



REȚEAUA DE CIRCULAȚII - SITUAȚIA PROPUȘĂ

Propuneri de optimizare:

- Recalibrarea suprafețelor destinate circulației auto, velo și pedestre.
- Extinderea accesului auto în interiorul cvarțialului.



FUNCȚIUNI - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Disfuncțiuni existente:

- Deficit la nivelul componenței rezidențiale, componentă subreprezentată.
- Inexistența zonelor de interes pentru public, caracter ne-atractiv reflectat asupra zonelor adiacente.
- Deficit la nivelul infrastructurii de educație preșcolară.

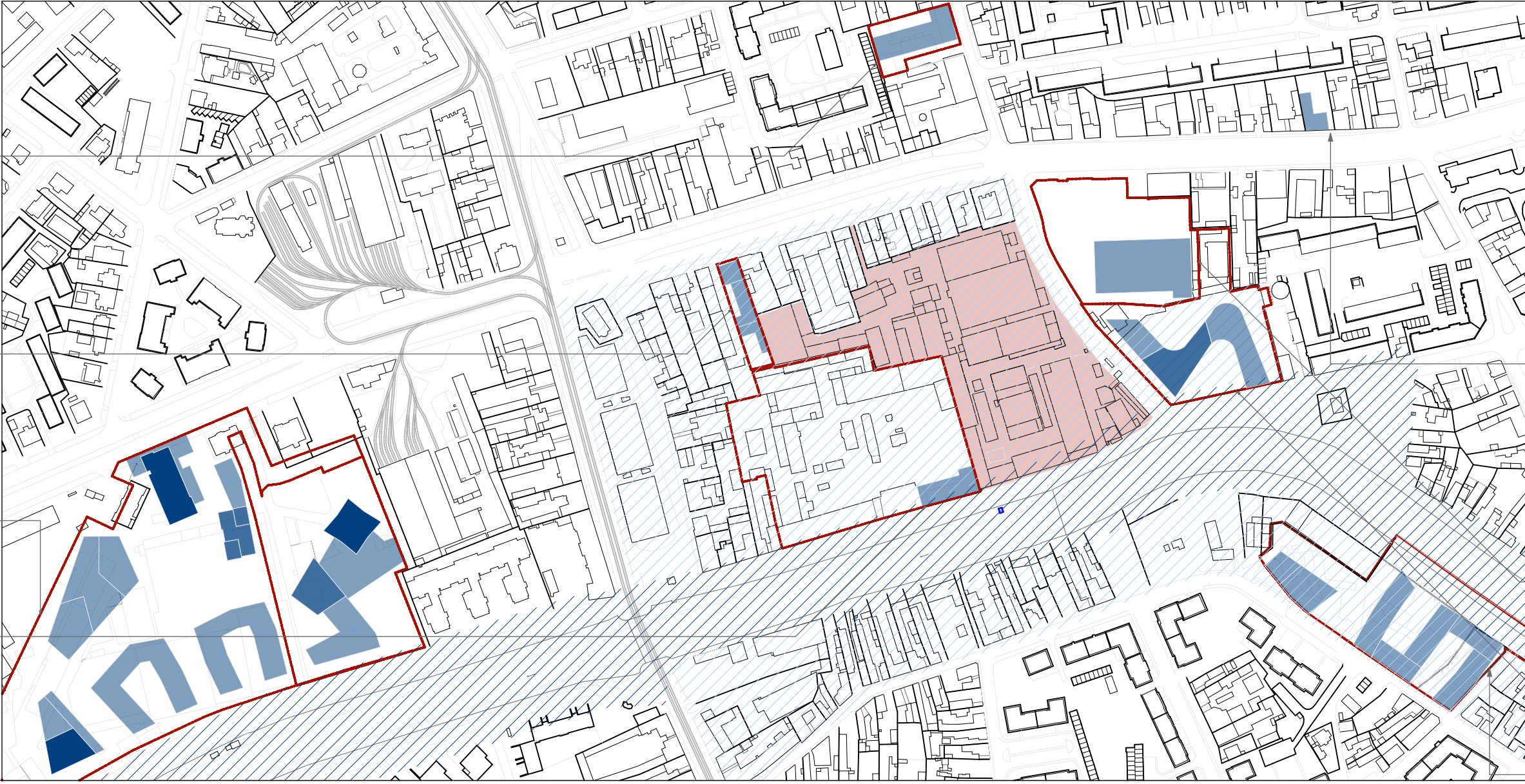
Analiza profilului funcțional al cvarțialului cuprins între străzile Simion Bărnuțiu, Badea Cârțan, Peneș Curcanul și Samuil Micu Clain (planșa de analiză este anexată documentației) relevă predominanța activităților cu caracter terțiar (servicii, comerț) și manufacturier, funcțiunea inițială a parcelarului 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.

P.U.Z. M1 - Zonă urbanizabilă - zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic 2S+P+M+6E 2S+P+M+4E+Er 2S+P+M+3E - HCL 412/2017 -

P.U.D. Construire clădiri birouri, servicii și locuire în regim S+P+5E+Penthouse, S+P+3E respectiv S+P+4E S+P+3E S+P+5E+Penthouse - HCL 378/2008 -

P.U.Z. ILSA II Zonă mixtă - locuințe colective, spațiu expozițional, servicii, birouri și parcaje P+15E P+20E P+25E - HCL 288/2020 -

P.U.Z. FABER - în lucru -



Zona de proiect
PUZ-URI pentru care s-au elaborat documentații de urbanism, cu sau fără HCL
Limită parcele PUZ-URI
PUZ Canalul Bega - Zonă de influență
PUZ Canalul Bega - Zonă de studiu

P.U.Z. - Construire Locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare - D/S+P+4E+Er - H.C.L. 423/2020 -

P.U.D. - Construire supermarket LIDL, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare, P+E parțial - HCL 56/2016 executat -

P.U.Z. - Construire imobile funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, parcare în regim de înălțime de la S+P+4 la S+P+13 - 2021 fără H.C.L. -

P.U.Z. - Zonă mixtă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică S+P+2 - S+P+6 - 2020 fără H.C.L. -

LEGENDĂ

—	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTĂRI PROPUȘĂ PUZ
- - -	ZONĂ DE INFLUENȚĂ

LEGENDĂ FUNCȚIUNI

—	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTĂRI PROPUȘĂ PUZ
- - -	ZONĂ DE INFLUENȚĂ
■	REZIDENȚIAL
■	MIXT
■	TERȚIAR, SERVICII
■	INDUSTRIE
■	PLATFORMĂ INDUSTRIALĂ INACTIVĂ
■	SPAȚIU VERZI

GRĂDINIȚĂ EXISTENTĂ

■	PARCELAR CU TIPOLOGII TRADIȚIONALE, AFECTAT PRIN OCUPAREA CU FUNCȚIUNI NE-ADIECVATE
■	COMPONENTĂ REZIDENȚIALĂ SUB-REPREZENTATĂ
■	SUPRAFEȚE SUB-UTILIZATE ÎN RAPORT CU POZIȚIA ȘI CONTEXTUL URBAN

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - 1 Iunie, TIMIȘOARA

INDICATORI URBANISTICI:
Suprafață parcelă: 24217mp
POT existent - 62%
POT propus - 70%

CUT existent - 1.29
CUT propus - 2.8

Spații verzi existent - 0%
Spații verzi propus (pe sol natural) - 25%

Beneficiar :
COBBLESTONE DEVELOPMENT SRL
Sos. București-Ploiești 89A,
Sector 1, București, 013665

Elaborator PUZ

s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
strada G. Ciomenceanu nr. 3
400021, Cluj-Napoca
0264/439488,
office@planworkcluj.org

Autori
arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOACU
arh. Vlad CREȘTEANU

Planșa / Nr. **U03** Analiza situației existente și propuneri de remediere a disfuncțiilor

FAZA: MASTERPLAN

Nr. contract: 1/2024 Data: august 2025 Scara: 1:2000