



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 RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu justificativ

1. Introducere
2. Descrierea situației existente;
3. Prevederile documentațiilor de urbanism
4. Soluții propuse
5. Concluzii și măsuri în continuare

PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

1. U.00 Încadrare în teritoriu, format A3
2. U.01 Situația existentă, format A2
3. U.02 Reglementări urbanistice - zonificare, format A2
4. U.03 Proprietatea asupra terenurilor, format A2
5. U.04 Circulații rutiere, format A2
6. U.05 Propunere de mobilare urbanistică, format A2

Cartograme

7. C.01 Evoluția contextului urban, format A2
8. C.02 Grupul Sigma, format A4
9. C.03 Încadrare în prescripțiile Conceptului general de dezvoltare urbană (Masterplan), format A3
10. C.04 Studii volumetrice și simulări perspective, format A2
11. C.05 Context urbanistic, format A2



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	Construire clădire cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, parcaj colectiv public și privat.
Beneficiar:	Fundația Caritatea. Federația Comunităților Evreiești din România. Cultul Mozaic
Amplasament:	Timișoara, bd. Mihai Eminescu, Nr. 2, repectiv bd. C.D. Loga, Nr.3
Proiectant general:	SC Andreescu & Gaivoronschi SRL
Nr. proiect:	166/2016
Faza de proiectare:	Studiu preliminar
Obiectul lucrării:	Construirea unei zone mixte: activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, parcaj colectiv public și privat

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;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- 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 P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

- 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;
- Certificat de Urbanism nr. 5040 din 08.12.2016
- Aviz Nr. 180/Z/05.08.2014, privind Studiu istoric - Liceul și internatul evreiesc - evaluare istorică, urbanistică și arhitecturală a cvartalului cuprins între b-dul C.D. Loga, str. Patriarh Miron Cristea, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989, emis de Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură a Județului Timiș
- 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 în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrativ, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), la limita centrului istoric, în cartierul Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1, fiind monument istoric cod TM-II-a-B-06100. Situl se află adiacent zonei ultracentrale și leagă complexul adiacent Corso de zona de locuințe individuale din ansamblul bulevardului C.D. Loga. În partea sudică se află Bulevardul C.D. Loga, care separă parcelele de Parcul Justiției. Dintre instituțiile reprezentative din zonă, distingem:

- La est: Mitropolia Banatului, din ansamblul căreia face parte biserica de lemn cu hramul Sf. Dimitrie, cod LMI TM-II-m-B-06145;
- La nord: Liceul Electromotor, partea nordică a Ansamblului urban II, între perimetrul Piața Iancu de Hunedoara-Str. Săvinești-Bd. Loga C.D-Str. Asănești, cod LMI TM-II-a-B-06100;
- La vest: Școala Superioară de Comerț, azi Primăria Municipiului Timișoara, cod LMI TM-II-m-B-06144.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: bd. Constantin Diaconovici Loga;
- La est: str. Patriarh Miron Cristea;
- La nord: bd. Mihai Eminescu;
- La vest: str. 20 Decembrie 1989.

Funcțiunea zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat, respectiv în zona mixtă de locuințe



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

și servicii, conform Planului urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în curs de elaborare.

2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Încă din planurile începutului de secol XX, structura parcelară este trasată pentru a forma cele două bulevarde care pornesc din străzile perpendiculare pe Corso, strada Ferencz Jozsef. Planul din această perioadă ilustrează prezența liceului Electromotor, orientat către scuarul verde din zona nordică, spre scuarul Castelului;

Planul din 1920, ne prezintă situația zonei după construcția clădirii fostului Liceu de Arte, în condițiile edificării actualei clădiri a Primăriei locale. Zonei îi lipsește un nivel decent de coordonare, care să poată să permită dezvoltarea unui complex unitar. Astfel, cele trei clădiri adiacente străzilor Săvinești și C.D. Loga nu formează un aparat unitar de acces spre zona centrală, dinspre Podul Mitropolit Andrei Șaguna. În planul din 1936 apare și clădirea actualului Inspectorat Școlar al Municipiului Timiș.

Planurile imediat următoare vor cuprinde și Catedrala Mitropolitană, deja finalizată până la izbucnirea II RM. În perioada postbelică nu apar modificări semnificative ale ansamblului, singurele excepții fiind clădirile de locuințe edificate la colțul străzilor C.D. Loga și actuala Piață a Victoriei, respectiv al străzilor Wilson și F. Sârbu. Ansamblul urban primește și o clădire de locuințe colective în regim de cămin, element de factură rațională, fără calități din punct de vedere arhitectural. În anii premergători și posteriori Revoluției din Decembrie 1989, cel mai important eveniment, din punct de vedere urbanistic, este pietonizarea Pieței Victoriei și propunerea de pietonizare a traseului continuu spre Piața Unirii. Ansamblul urban nu se mai dezvoltă, ci primește o serie de structuri adiacente, cum este de fapt și sediul Bancpost srl.

Conform avizului favorabil cu nr. 180/Z/05.08.2014, privind Studiu istoric - Liceul și internatul evreiesc - evaluare istorică, urbanistică și arhitecturală a cvartalului cuprins între b-dul C.D. Loga, str. Patriarh Miron Cristea, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989, emis de Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură a Județului Timiș, se impune condiția ca la elaborarea documentațiilor de intervenții pe amplasament, acestea vor fi întocmite cu respectarea legislației specifice urbanismului, a Legii 50/1991 și a Legii 422/2001, reactualizate cu completările și modificările ulterioare. Concluziile studiului istoric nu conduc la declasificarea clădirilor de pe amplasament, termen incorect utilizat în Protocolul întocmit între Primăria Municipiului Timișoara și Proprietar - terenul fiind acela care rămâne în continuare în ansamblul cuprins în Lista Monumentelor Istorice - 2010.

Concluziile studiului istoric specifică faptul că apartenența la Ansamblul urban II poz.65, cod Tm-II-a-B-06100 LMI 2010 nu este relevantă pentru Liceul și Internatul evreiesc, acesta aparand ca subordonat, dominantă ansamblului fiind Liceul Emanuil Ungureanu. Față de celelalte exemple amplasarea în cvartal este făcută fără respectarea tipologiei de ocupare a terenului zonei centrale și a regimului de înălțime specific (cornise 15-25m), nu susține toate fronturile cvartalului. Comparativ cu Liceul Carmen Sylva și C.D. Loga, are asemănări planimetrice cu acesta însă este organizat spre strada secundară (M. Eminescu) și nu spre bulevard, iar comparativ cu Liceul Piarist rezolvarea volumetrică nu susține întregul front pe C.D. Loga și nu marchează colțurile importante ale cvartalului. Comparativ cu Liceul



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Carmen Sylva și Liceulul Piarist plastica arhitecturală a fațadelor clădirilor liceului evreiesc este uzuală. Comparativ cu Liceului Teoretic „Nikolaus Lenau” nu este integrat în țesutul urban. Clădirile liceului evreiesc au cel mai mic regim de înălțime din toate exemplele studiate în cadrul studiului. Analizate împreună cu exemplele de construcții școlare prezentate, clădirile liceul israelit și internatul sunt modeste din punct de vedere al vechimii, reprezentativității clădirilor, tradiției unității de învățământ, importanței plasticii arhitecturale și îndeosebi a semnificație de reper urban.

Din punct de vedere urbanistic, clădirea Liceului izraelit definește un întreg front stradal al unui cvartal, însă regimul de înălțime nu atinge nivelul global de înălțime de P+6 - P+8, și nici nu se înscrie în regimul specific al clădirilor similare din epocă. Cadrul construit învecinat și contextul urban prin urmare nu este valorificat la adevaratul lui potențial. Clădirea internatului evreiesc prin volumetria și regimul de înălțime este caracteristică pentru zona de vile de pe b-dul. C.D.Loga. Însă raportată la modul în care este amplasată pe cvartal și cvartalul poziționat în zona centrală, clădirea nu reușește să facă o tranziție corectă între cele două zone urbane: zona centrală și cea de vile. Cadrul construit învecinat și contextul urban prin urmare nu este valorificat la adevaratul lui potențial.

În concluziile studiului istoric sunt propuse 3 variante:

1. Restructurare parțială prin lucrări care conduc la transformarea parțială a clădirii prin demolarea și reconstrucția locală a unor componente inclusiv structurale și redistribuiri de spații, consolidarea structurii fără modificarea suprafeței construite totale, a închiderilor și volumetriei.
2. Restructurare globală prin lucrări ce conduc la transformarea de ansamblu a clădirilor ce ocupă în prezent cvartalul.
3. Demolare și reconstruire, în funcție de prevederile urbanistice pentru dezvoltarea zonei, în limitele aceleiași geometrii a lotului, păstrarea tipului de implantare, cu respectarea tipologiei de ocupare a terenului din zona centrală a orașului.

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. În proximitate, pe partea sudică față de bulevardul C.D. Loga, se află Parcul Justiției, spațiu verde urban de mari dimensiuni aflat în ansamblul de spații verzi adicente Canalului Bega. De asemenea, cele două bulevarde prezintă aliniamente de arbori, înregistrați în cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timișoara. Acestea dau un caracter specific celor două profile stradale, cu precădere pe bd. C.D. Loga. Aici, profilul stradal permite tarsarea unor suprafețe pietonale și pentru piste velo pe ambele trotuare, separate prin spații verzi plantate față de carosabil.

2.4 ASPECTE DE MEDIU

În limitele celor două parcele studiate este identificat un număr de aproximativ 11 arbori de dimensiuni medii și mari, observabili din schița perspectivă din figura 1.

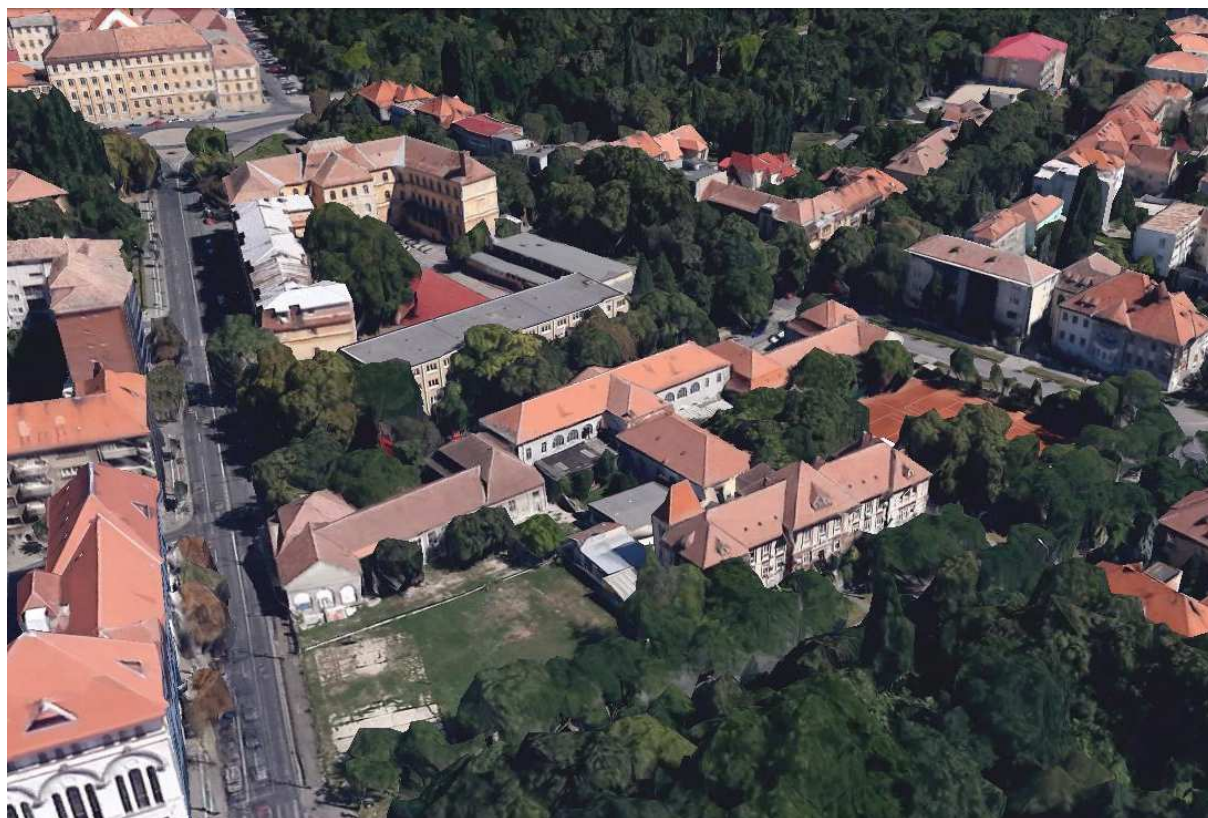


Figura 1. Perspectivă asupra ansamblului, cu evidențierea vegetației medii și înalte.

RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

Parcul Justiției domină, din punct de vedere al relației cu cadrul natural, amplasamentul studiat. Astfel, poziția sa în zona de sud a parcelei imprimă soluției de urbanism și arhitectură necesitatea de subordonare a suprafețelor construite față de cele ocupate de spații verzi și necesitatea unei deschideri a cât mai multor fronturi față de masivele vegetale suprafețele verzi. Zona vestică și cea nordică a amplasamentului vor suporta, în această situație, o densitate ridicată de construire și ocupare a parcelelor.

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 reprezenta pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din această zonă care a determinat și modificările de curs ale râurilor din zonă. Această amenințare a fost diminuată considerabil ca urmare a lucrărilor de canalizare a râului Bega.



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul. Terenul este liber de orice fel de construcții și deșeuri.

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.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Parcelele studiate se află integral în zona în ansamblul construit protejat TM-II-a-B-06100, constituit din ansamblul Liceului Electromotor aflat la nord de bd. Mihai Eminescu și ansamblul Liceului de Arte și al Inspectoratului Școlar Județean, aflat între bulevardele C.D. Loga și M. Eminescu (figura 2).

Adiacent, pe latura vestică a străzii 20 Decembrie 1989, se află clădirea Primăriei Municipiului Timișoara, cod TM-II-m-B-06144, iar pe latura estică a străzii Patriarh Miron Cristea se află biserica de lemn Sf. Dimitrie, cod TM-II-M-B-06145, în ansamblul reședinței Mitropoliei Banatului.

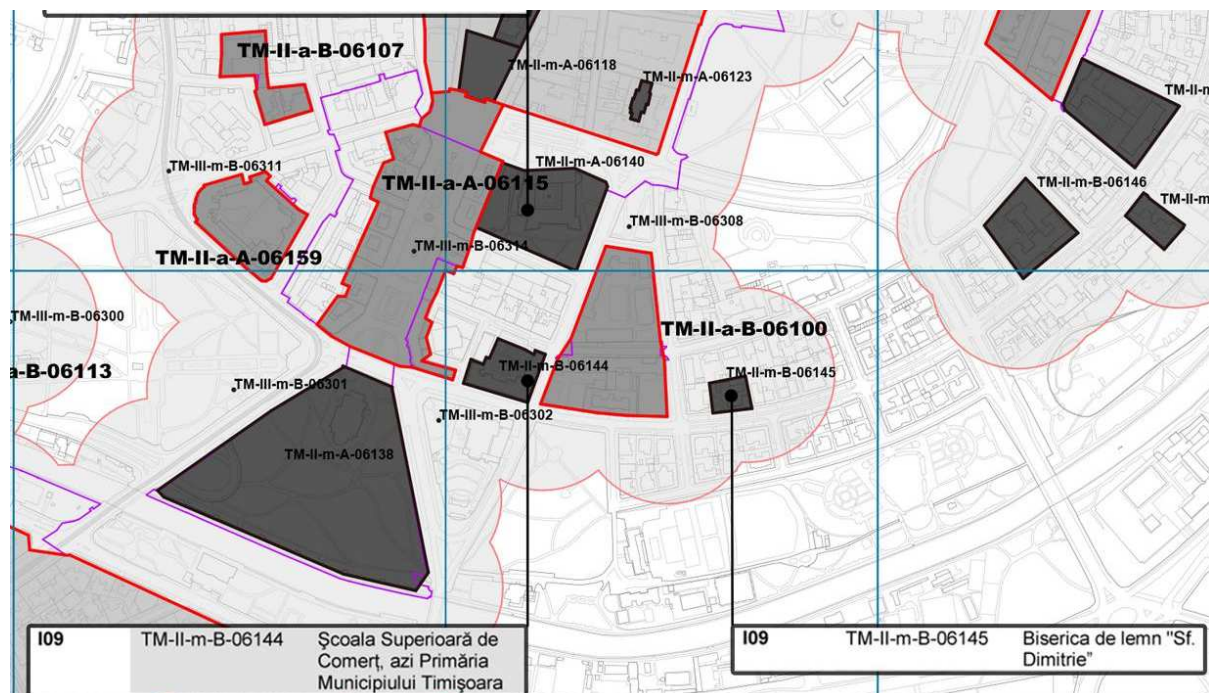


Figura 2. Monumente și ansambluri istorice clasate conform LMI 2010 și zona lor de protecție trasată pe parcele. Sursa: Noul PUG, Etapa 1.

Este necesară, de asemenea, mențiunea unor obiective de patrimoniu care influențează soluția de urbanism și arhitectură:

- Castelul Huniade, azi Muzeul Banatului, cod TM-II-m-A-06140, edificat în etape în perioadele 1443 - 1447, ref. sec. XVI, XVIII, 1856;



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

- Catedrala mitropolitană "Sf. Trei Ierarhi", cod TM-II-m-A-06138, construită între anii 1936 - 1946;
- Biserica romano-catolică "Sf. Ecaterina", cod TM-II-m-A-06123, edificată între anii 1752 -1755.

Față de acestea este necesară realizarea unei soluții volumetrice și arhitecturale adecvate, care să afecteze cât mai puțin perspectiva dinspre primele două, însă înrămând perspectiva către a treia.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

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 teritoriale administrative.

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Rețeaua de mobilitate motorizată este reprezentată în zonă prin proximitatea traseului de transport în comun pe strada 20 Decembrie 1989 al troleibuzului 16. La o distanță relativ acceptabilă se afla stația de transport în comun pentru autobuzul 33.

Din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara extragem necesitatea lărgirii profilului străzii 20 Decembrie 1989. Executat în sistem 2x2, acesta va permite reconfigurarea traseelor de transport în comun în zonă, prin posibilitatea de a adăuga noi linii, chiar pe Inelul 1.

În conformitate cu proiectele în domeniu întreprinse de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se propune implementarea transportului în comun pe canalul Bega, zona Liceului de Artese află la o distanță relativ mică de Podul Mitropolit Andrei Șaguna și, implicit, de stația de vaporetto aferentă. În prezent sunt prevăzute stații pentru acesta la intersecția cu podul de traversare.

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Implementarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara presupune lărgirea inelului 1 pe direcția N-S și exproprierea unei parcele de lățime suficientă pentru un profil de 2+2 carosabil și trotuare pietonale și piste de biciclete pe laterale, pentru continuarea traseului străzii 20 Decembrie 1989 și evitarea zonei centrale în cazul ciclștilor.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Zona studiată este, în prezent, deservită suficient de instituții de învățământ preșcolar, școlar și liceal. Astfel, amplasamentul este deservit pe o rază de 500 de metri de Colegiul tehnic Emanoil Ungureanu, Colegiul tehnic Constantin Diaconovici Loga, Colegiul Tehnic Timișoara și Liceul Teologic Romano-Catolic Gerhardinum.

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Continuând activitățile istorice aflate în proximitatea amplasamentului, se remarcă o concentrare foarte ridicată de spații comerciale Corso, accesibilă pe bd. Mihai Eminescu



sau pe bd. C.D. Loga. Amplasamentul duce lipsă de spații comerciale, ceea ce denotă o lipsă acută de atractivitate. În acest fel, zona a devenit, în ultima perioadă, sterilă.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Vor fi detaliate la o etapă ulterioară.

3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

3.1 PREVEDERI PUG APROBAT TIMIȘOARA

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), la limita centrului istoric, în cartierul Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1, fiind parte a ansamblului istoric cod TM-II-a-B-06100.

În cadrul PUG aflat în vigoare, se propune protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitecturală urbanistică a zonei istorice. Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu minim diferența de distanță, dar nu mai puțin de 4 m. Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la o înălțime de 18 m de la nivelul trotuarului, cu o variație admisă de 0,5 m. Prin PUG se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din totalul lungimii de fațadă către domeniul public. Înălțimea totală a corpurilor situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de 14 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism, POT maxim este de 80%, cu un procent de spații verzi de minim 10%.

3.2 PREVEDERI CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile conceptului general de dezvoltare urbană (masterplan) pentru orașul Timișoara, zona studiată se numără printre zonele de intervenție prioritare, cu dotări majore, făcând de asemenea parte din arealul de intervenție în vederea întăririi și creșterii calitatii zonelor centrale.

În conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 2** din masterplan, cu privire la creșterea ponderii IMM în economia locală, sunt prevăzute două programe care vizează zona studiată: programul 2, de încurajare a întreprinderilor mici și mijlocii, dar și programul 3, care propune servicii în industria de ospitalitate / pensiuni, hosteluri și apartoteluri.



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

În conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 4** din masterplan, despre asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, programul 3 prevede o atenție sporită acordată transportului motorizat individual și public. Singura stradă adiacentă sitului care este afectată este strada 20 Decembrie 1989, care va fi echipată cu linii de troleibuz și autobuz, dar și o lărgire a profilului stradal care determină un obiectiv de utilitate publică pe latura vestică. În cadrul aceleiași politici tematice, programul 4 vizează dezvoltarea traficului nemotorizat, prin trasee îmbunătățite velo și pietonale. Pentru aceasta este vizată, în cazul de față, strada Patriarh Miron Cristea, din estul sitului analizat.

O altă politică tematică ce vizează arealul studiat este **politica tematică nr. 7**, reabilitarea patrimoniului arhitectural și cultural, clădiri și zone urbane. Cele trei programe vizează reabilitarea imobilelor aflate în proprietatea statului, sprijinul financiar și asistența tehnică pentru proprietari privați, precum și reabilitarea domeniului public. Între obiectivele acestei tematici este revitalizarea economică și socială a zonelor centrale și îmbunătățirea imaginii orașului.

Politica tematică nr. 9 stabilește asigurarea identității urbane și a cadrului natural. Pentru aceasta sunt stabilite axele de perspectivă majore și capete de perspectivă cu valoare de patrimoniu. Exemplu, în acest sens, este Catedrala Mitropolitană, a cărei turlă este perceptibilă din zona periurbană până în zona de imediată proximitate.

3.3 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN ELABORARE TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din ZCP M1 Cetate // Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic. Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 suprapus pe amplasamentul de incintă a fortificației și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue fără aliniament de arbori. Mobilarea parcelelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 - 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului, la clădiri pe colț. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

În ceea ce privește servituțile de utilitate publică, conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități teritoriale de referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare. Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizările admise sunt: zone mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism 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 RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Cu privire la regimul de înălțime, clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative: — pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M. — pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către domeniul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M, (1- 1S)+P+5.

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi limitată de înălțimea maximă a cornișei măsurate de la nivelul trotuarului a celei mai înalte clădiri pe colț a cvartalului din care face parte parcela în cauză. — pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din totalul lungimii de fațadă către domeniul public. — se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. — înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 14 m.

În ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura clădirilor noi va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bowwindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicate până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 30cm dar nu mai mult de 80cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:

- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal;
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine;
- Raportul plin-gol total nu va depăși 2:3 în favoarea golurilor de fațadă.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice. Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

3.4 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ AL POLULUI DE CREȘTERE TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, strada 20 Decembrie 1989 este parte a inelului I de circulație rutieră, pe segmentul dintre bulevardele. C.D. Loga și I.C. Brătianu. Segmentul este parte din proiectele angajate la nivel local, finanțate din surse locale, de completare și reconfigurare a inelului I de circulație rutieră, proiect aflat în faza de finalizare studiu de fezabilitate.

Zona centrală protejată este tratată în special prin proiectul M14 (Pietonalizare Cetate - Etapa a II-a), dar și prin proiectele B8 (Inel I: Completare și reconfigurare) și S3 (Optimizarea rețelei TP după completarea inelului I).

3.5 STUDIU DE FEZABILITATE PRIVIND REORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE PE INELUL I DE CIRCULAȚIE ȘI REPROIECTAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI DE TRANSPORT PUBLIC (PASAJ PIAȚA VICTORIEI)

Documentația elaborată de către exa România srl pentru Primăria Municipiului Timișoara propune următorul traseu al inelului 1: P-ța Mărășești - str. Dima (racord la P-ța 700 - str. Paris) - str. Paris - b-dul Republicii - b-dul Regele Ferdinand - bdul C.D. Loga - str. 20 Decembrie 1989 - P-ța I.C. Brăteanu - str. Hector - str. Oituz - P-ța Mărășești.

Pentru strada 20 Decembrie 1989 se prevede înființarea de noi linii de troleibus pe sectoarele b-dul Regele Ferdinand – C.D. Loga până la intersecția cu str. 20 Decembrie 1989 (l= 650 m) și pe b-dul I.C. Brăteanu – str. Hector (l= 500 m). De asemenea, este prevăzută circulație în dublu sens pe b-dul C.D. Loga sector str. 20 Decembrie 1989 – b-dul Regele Carol I și circulație în sens dublu pe str. 20 Decembrie 1989 sector P-ța Huniade – b-dul C.D. Loga;



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 RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Este remarcat faptul că, cu excepția corecției frontului stradal de pe str. 20 Decembrie 1989, unde se necesită achiziționarea a cca. 400 mp (teren proprietate privată), pe restul traseului, terenul (prospectele stradale) face parte din domeniul public al Primăriei Timișoara.



Figura 1. Plan General propus Inelul 1. Studiul de Fezabilitate, 2014

4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI URBANISTICE

Se propune valorificarea potențialului latent al locației, prin introducerea unei funcțiuni noi care permite dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente centrului istoric. Rezultatul scontat este reintroducerea sa în circuitul urban, prin transformarea arealului de intervenție într-o zonă activă, cu funcțiuni mixte. Propunerea privește ca prioritară includerea memoriei locului în soluție, încă din faza de concept volumetric.

Din punctul de vedere al accesibilității pe sit, Inelul I de circulație rutieră reprezintă cea mai importantă cale de acces. Deși, momentan, sensul acestuia este dublu pe segmentul dintre bulevardele C.D. Loga și M. Eminescu, odată pusă în practică intenția studiului de fezabilitate prezentat anterior segmentul va putea fi parcurs doar pe direcția sud-nord. Vor apărea o bandă dedicată transportului în comun și o pistă dublă pentru cicliști.

Din punct de vedere funcțional, ansamblul propus va cuprinde locuințe colective, birouri și servicii, funcțiuni comerciale, precum și un hotel.

În ceea ce privește configurarea țesutului construit, se propune preluarea aliniamentelor stradale și construcția unui monobloc masiv care să ajungă până la limita maximă



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, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

acceptată pentru procentul de ocupare a terenului. Elementul semnificativ care contribuie la conturarea soluției finale este direcția favorabilă percepției turlei Catedralei Mitropolitane Ortodoxe, în capăt de perspectivă al bulevardului Mihai Eminescu. Aceasta determină o soluție orientată de-a lungul acestui ax, față de care pot fi trasate paralele pentru păstrarea legăturii vizuale inclusiv pentru relația Reședinței Mitropolitane cu Catedrala Mitropolitană Ortodoxă. Astfel, conceptul propus urmărește construcția unui monobloc de regim P+Mezanin, deschis complet la nivelul parter față de spațiile publice adiacente. Din acest plan liber, brăzdat de pilotis, se realizează circulațiile verticale către cele trei niveluri inferioare de parcare (parcaj public, parcaj rezidențial și parcaj comercial) și către nivelurile superioare, care vor adăposti spații pentru cazare, locuințe colective și birouri.

Din punctul de vedere al spațiilor publice, ansamblul propus mizează pe definirea unei platforme continue la cota 0 de călcare, pentru continuitate conceptuală și fizică față de zonele adiacente. Un aspect specific este platforma propusă peste nivelul mezanin, cu acces semipublic, acoperită integral cu un strat vegetal. Scopul acestei amenajări este de a realiza o mediere între vegetația abundentă din Parcul Justiției și propunerea unei clădiri care depășește în înălțime clădirile imediat apropiate.

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 - birouri, cazare - hotel, servicii, parcaje, locuințe colective, comerț, parcaje subterane. Pentru aceasta zonă se propune un CUT de 4,00, respectiv un POT de 85%, în conformitate cu prevederile noului Plan Urbanistic General.

Din punct de vedere al amplasamentului față de aliniament, se propun următoarele situații:

1. În zona de Nord, Vest, Sud în partea dinspre Primăria Municipiului Timișoara, clădirile sunt amplasate în aliniament, conform tipologiei date de Liceul Emanuil Ungureanu din cadrul ansamblului istoric.
2. În partea de Est și Sud în partea dinspre Reședința Mitropolitană: clădirile sunt retrase 3,00 metri față de aliniament, conform tipologiei date de Reședința Mitropolitană și locuințele interbelice aferente bulevardului C.D. Loga.

Indicatorii POT și CUT se aplică global, pe întreaga suprafață, fără o separare pe zone funcționale. Zonificarea funcțională detaliată mai jos se referă doar la regimul de înălțime și înălțimea maximă propusă:

1. Zona 1, în partea de sud-vest a parcelei: Regim de înălțime admis: P+10, înălțime maximă admisă: 39,00 m;
2. Zona 2, în partea de nord și est a parcelei: Regim de înălțime admis: P+5, înălțime maximă admisă: 24,00 m;
3. Zona 3, în partea de nord-vest a parcelei: Regim de înălțime admis: P+3, înălțime maximă admisă: 17,50 m;
4. Zona 4, în partea de sud a parcelei: Regim de înălțime admis: P+M, înălțime maximă admisă: 11,00 m.



4.3 DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

În prezent pe amplasament există un număr de aproximativ 11 de arbori, a căror poziție este concentrată între cele două clădiri existente pe sit. În măsura în care acest lucru este posibil, arborii vor fi transplantați în poziție finală pe amplasament, în spațiile verzi amenajate.

4.4 DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Soluția propusă integrează funcțiuni mixte, birouri, cazare-hotel, servicii, parcaje subterane și supraterane, locuințe, comerț. Alăturarea unui mixaj de funcțiuni este benefică întregii zone, introducând activitate într-o zonă introvertită din zona ultracentrală a orașului.

4.5 CONFIGURAREA CĂILOR DE CIRCULAȚIE

Respectând prevederile Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru orașul Timișoara, se propune amenajarea sectorului inelului I prin cedarea unei suprafețe de teren către Primăria Municipiului Timișoara. Accesul pe amplasament se va realiza din cele trei străzi care flanchează perimetrul reglementat, evitând un acces direct din inelul I, respectiv strada 20 Decembrie 1989.

Accesele vor permite coborârea, prin rampe, la nivelurile inferioare de parcare, respectiv aprovizionarea la nivel a spațiilor comerciale. Totodată, se va lua în considerare necesitatea accesului pietonal și velo, prin continuitatea suprafețelor și pistelor dedicate.

4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE MENAJERĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

GAZE NATURALE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

INSTALAȚII TERMICE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.



4.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare), care vor deveni publice după realizare. Se propune transferul dreptului de proprietate între proprietarul actual și Primăria Municipiului Timișoara asupra suprafeței aferente carosabilului propus, aferent inelului I, conform Contractului de Parteneriat între Fundația Caritatea și Municipiul Timișoara cu nr. SC2013-031497 din data de 04.11.2013.

5. 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.
- 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

Prof. dr. arh. Ioan ANDREESCU

Ianuarie 2017