

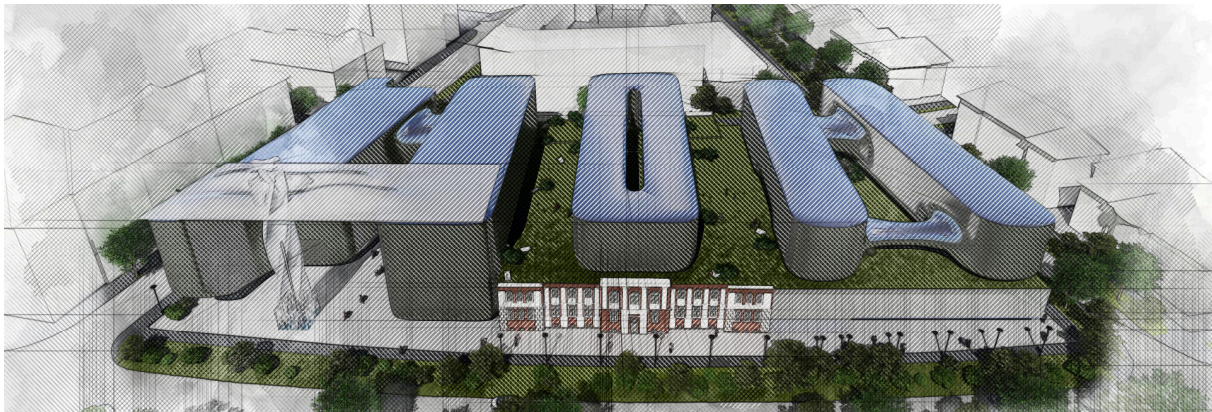


# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12  
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

Nr. 1803151000 // 03.2018



## STUDIU DE OPORTUNITATE

PROIECTUL NR. 15/2018 // NIVEL: URBANISM // FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

### FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

## MIXED USE – ZONA CENTRALA

CONSTR. CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT

#### AMPLASAMENT:

BD. MIHAI EMINESCU NR.2, BD. C.D. LOGA NR.3 // TIMISOARA // JUD. TIMIS // ROMANIA

#### TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTITIEI:

STUDIUM GREEN S.R.L. // STR. TRAIAN VUIA, NR. 210 // CLUJ-NAPOCA // JUD. CLUJ // RO

#### ELABORATORUL DOCUMENTATIEI:

S.C. START S.R.L. // STR. CEZAR NR. 25 // ARAD // JUD. ARAD // ROMANIA

#### FAZA:

URBANISM – STUDIU DE OPORTUNITATE

#### DATA:

MARTIE 2018



## BORDEROU

A.	PIESE SCRISE		PAG
I.	<b>FOAIE DE CAPAT</b>		1
II.	<b>BORDEROU</b>		2
III.	<b>INTRODUCERE</b>		3
IV.	<b>DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE</b>		4
V.	<b>PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE</b>		18
VI.	<b>INDICATORI PROPUSE</b>		20
VII.	<b>MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI / OP. PROPUSE IN ZONA</b>		21
VIII.	<b>PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA</b>		21
IX.	<b>CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE</b>		21
X.	<b>CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE</b>		22
B1.	PIESE DESENATE – PLANSE DE URBANISM	SCARA	PLANSA
I.	<b>INCADRARE IN TERITORIU, FORMAT A3</b>	VAR	U.00
II.	<b>SITUATIA EXISTENTA, FORMAT A2</b>	VAR	U.01
III.	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE, FORMAT A2</b>	1:500	U.02
IV.	<b>VOLUMETRIE PROPUSA, FORMAT A2</b>	VAR.	U.03
V.	<b>MOBILARE URBANISTICA, FORMAT A2</b>	VAR.	U.04

intocmit:  
arh. Claudiu IONESCU

verificat:  
specialist RUR  
arh. Catalin J. HANCHES



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### III. INTRODUCERE

#### 3.1. Date de identificare:

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT.

Titular / Beneficiar: S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.  
Amplasament: BD. MIHAI EMINESCU NR.2, BD. C.D. LOGA NR.3 // TIMISOARA // JUD. TIMIS // ROMANIA  
Proiectant general: S.C. START S.R.L. – arh. Claudiu IONESCU  
Coordonator urbanism: arh. Catalin J. HANCHES  
Consultant de urbanism: S.C. ANDREESCU & GAIVORONSCHI S.R.L.  
Nr. proiect: 15/2018  
Faza de proiectare: URBANISM – Studiu de oportunitate  
Obiectul lucrării: Construirea unei zone mixte: activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), parcaj colectiv public si privat

#### 3.2. Surse de documentare:

Pentru fundamentarea documentatiei de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare urbana in zona:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, Revizia 3;
- Conceptul general de dezvoltare urbana (Masterplan) Timisoara;
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila a Polului de Crestere Timisoara;
- Proiectul aprobat în fază SF : Reorganizarea circulației rutiere pe Inelul I de circulație și reproiectarea infrastructurii rutiere și de transport public (Pasaj P-ța Victoriei);
- Documentatia topografica intocmita pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor



documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor 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 si urbanismului, republicata;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- Certificat de Urbanism nr. 5040 din 08.12.2016
- Aviz Nr. 180/Z/05.08.2014, privind Studiu istoric – Liceul si internatul evreiesc – evaluare istorica, urbanistica si arhitecturala a cvartalului cuprins intre b-dul C.D. Loga, str. Patriarh Miron Cristea, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989, emis de Ministerul Culturii – Directia pentru Cultura a Judetului Timis
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

## IV. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

### 4.1. Incadrare in zona:

Amplasamentul propus spre studiere in cadrul prezentei documentatii se situeaza in **zona centrala cu functiuni complexe** a Municipiului Timisoara (institutiile publice administrative, culturale, de invatamant superior, institutiile financiar-bancare, reprezentante state straine, unitati comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), la limita centrului istoric, intr-un **cartier dezvoltat in perioada interbelica** pe amplasamentul glacis-ului care inconjura fortificatiile Cetatii Timisoara. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se afla in **UTR 1**, fiind parte din **ansamblul protejat Ansamblul urban II, cod TM-II-a- B-06100**. Situl se afla adiacent zonei ultracentrale si reprezinta o functiune de trecere intre complexul adiacent Corso si zona de locuinte individuale din ansamblul bulevardului C.D. Loga. In partea sudica se afla Bulevardul C.D. Loga, care separa parcelele de Parcul Justitiei. Dintre institutiile reprezentative din zona, distingem:



- La est: resedinta Mitropoliei Banatului, din ansamblul careia face parte biserica de lemn cu hramul Sf. Dimitrie, cod LMI TM-II-m-B-06145;
- La nord: Liceul Electromotor, partea nordica a Ansamblului urban II, intre perimetrul Piata Iancu de Hunedoara - Str. Savinesti - Bd. Loga C.D - Str. Asanesti, cod LMI TM-II-a-B-06100;
- La vest: Scoala Superioara de Comert, azi Primaria Municipiului, 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 **zona centrala cu functiuni complexe specifice**, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat, respectiv in zona mixta de locuinte si servicii, conform Planului urbanistic General al Municipiului Timisoara aflat in curs de elaborare.

#### 4.2. Evolutia istorica:

Conform propunerilor de urbanizare a teritoriului aflat intre Cetate si cartierele Josefin si Fabric, suprafetele ramase dupa desfiintarea sistemului de fortificatii si perimetrul glacis-ului urmau a fi ocupate de parcele cu imobile amplasate in aliniament, fronturi continue cu o cornisa stabilita la o inaltime adecvata pentru o zona centrala: P+2E..P+3E, similar cu ceea ce intalnim in arhitectura cladirilor din zona pietelor Maria si Plevnei, in prezent. In planurile inceputului de secol XX, structura parcelara este trasata pentru a forma cele doua bulevarde care pornesc din strazile perpendiculare pe Corso, respectiv strada Ferencz Jozsef. Planul din aceasta perioada ilustreaza prezenta liceului Electromotor, orientat catre scuarul verde din zona nordica, spre scuarul Castelului;

Planul din 1920 ne prezinta situatia zonei dupa constructia cladirii fostului Liceu de Arte, in conditiile edificarii actualei cladiri a Primariei locale. Planimetria cladirii este diferita de cea actuala. Zonei, per ansamblu, ii lipseste un nivel decent de coordonare, care sa poata sa permita dezvoltarea unui complex unitar. Astfel, cele trei cladiri adiacente strazilor Savinesti si C.D. Loga nu formeaza un aparat unitar de acces spre zona centrala, dinspre Podul Mitropolit Andrei Saguna. Acest fapt s-a datorat unei operatiuni de tip periferic care nu a respectat planificarea anterioara, prin constructia unui ansamblu de imobile rezidentiale





# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITEKT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12  
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

amplasate liber pe parcela, in gradini verzi. In planurile din 1931 si 1936 apare figurata si cladirea actualului Inspectorat Scolar al Judetului Timis, amplasata liber pe parcela. Aceasta a fost proiectata in atelierul coordonat de fostul arhitect sef al Timisoarei, László Székely. De asemenea, in planul din 1936 observam si cladirea cinematografului Capitol, proiectat de Duiliu Marcu, inaugurat in 1930. Acest edificiu adauga o functiune publica pe latura sudica a bulevardului C.D. Loga, primul edificiu de la bulevard amplasat la sud fata de acesta.

Planurile urbanistice imediat urmatoare vor cuprinde si Catedrala Mitropolitana, deja finalizata pana la izbucnirea II RM. In perioada postbelica nu apar modificari semnificative ale ansamblului, singurele exceptii fiind cladirile de locuinte edificate la coltul strazilor C.D. Loga si actuala Piata a Victoriei, respectiv al strazilor Wilson si F. Sarbu. Ansamblul urban primeste si o cladire de locuinte colective in regim de camin, element de factura rationala, fara calitati din punct de vedere arhitectural, dar si actuala cantina a liceului Electromotor. In anii premergatori si posteriori Revolutiei din Decembrie 1989, cel mai important eveniment, din punct de vedere urbanistic, este pietonizarea Pietei Victoriei si propunerea de pietonizare a traseului continuu spre Piata Unirii. Ansamblul zonei centrale nu se mai dezvoltă, ci primeste o serie de structuri adiacente, cum este de fapt si sediul Bancpost.

Conform avizului favorabil cu nr. 180/Z/05.08.2014, privind **Studiul istoric – Liceul si internatul evreiesc – evaluare istorica, urbanistica si arhitecturala a cvartalului cuprins intre b-dul C.D. Loga, str. Patriarh Miron Cristea, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989**, emis de Ministerul Culturii – Directia pentru Cultura a Judetului Timis, se impune conditia ca la elaborarea documentatiilor de interventii pe amplasament, acestea vor fi intocmite cu respectarea legislatiei specifice urbanismului, a Legii 50/1991 si a Legii 422/2001, reactualizate cu completarile si modificarile ulterioare. Concluziile studiului istoric nu conduc la declasificarea cladirilor de pe amplasament, termen incorect utilizat in Protocolul intocmit intre Primaria Municipiului Timisoara si Proprietar – terenul fiind acela care ramane in continuare in ansamblul cuprins in Lista Monumentelor Istorice – 2010.

Concluziile studiului istoric specifica faptul ca, in **cadrul Ansamblului urban II poz.65, cod Tm-II-a-B- 06100 LMI 2010, fostul liceu evreiesc apare ca subordonat**, dominanta ansamblului fiind Liceul Emanuil Ungureanu. Fata de celelalte exemple amplasarea in cvartal este facuta fara respectarea tipologiei de ocupare a terenului zonei centrale si a



regimului de inaltime specific (cornise 15-25m), nu sustine toate fronturile cvartalului. Comparativ cu Liceul Carmen Sylva si C.D.Loga, are asemanari planimetrice cu acesta insa este organizat spre strada secundara (M.Eminescu) si nu spre bulevard, iar comparativ cu Liceul Piarist rezolvarea volumetrica nu sustine intregul front pe C.D.Loga si nu marcheaza colturile importante ale cvartalului. Comparativ cu Liceul Carmen Sylva si Liceulul Piarist plastica arhitecturala a fatadelor cladirilor liceului evreiesc este uzuala, anacronica fata de epoca in care a fost edificat. Comparativ cu Liceului Teoretic „Nikolaus Lenau” nu este integrat in tesutul urban. Cladirile liceului evreiesc au cel mai mic regim de inaltime din toate exemplele studiate in cadrul studiului. Analizate impreuna cu exemplele de constructii scolare prezentate, cladirile liceul israelit si internatul sunt modeste din punct de vedere al vechimii, reprezentativitatii cladirilor, traditiei unitatii de invatamant, importantei plasticii arhitecturale si indeosebi a semnificatie de reper urban. Din punct de vedere urbanistic, cladirea Liceului izraelit defineste un intreg front stradal al unui cvartal, insa regimul de inaltime nu atinge nivelul global de inaltime de P+6 – P+8, si nici nu se inscrie in regimul specific al cladirilor similare din epoca. Cadrul construit invecinat si contextul urban prin urmare nu este valorificat la adevaratul lui potential. Cladirea internatului evreiesc prin volumetria si regimul de inaltime este caracteristica pentru zona de vile de pe b-dul. C.D.Loga. Insa raportata la modul in care este amplasata pe cvartal si cvartalul positionat in zona centrala, cladirea nu reuseste sa faca o tranzitie corecta intre cele doua zone urbane: zona centrala si cea de vile. Cadrul construit invecinat si contextul urban prin urmare nu este valorificat la adevaratul lui potential.

## In concluziile studiului istoric sunt propuse 3 variante:

1. **Restructurare partiala** prin lucrari care conduc la transformarea partiala a cladirii prin demolarea si reconstructia locala a unor componente inclusiv structurale si redistribuiri spatii, consolidarea de structurii fara modificarea suprafetei construite totale, a inchiderilor si volumetriei.
2. **Restructurare globala** prin lucrari ce conduc la transformarea de ansamblu a cladirilor ce ocupa in prezent cvartalul.
3. **Demolare si reconstruire**, in functie de prevederile urbanistice pentru dezvoltarea zonei, in limitele aceleiasi geometrii a lotului, pastrarea tipului de impl., cu resp. tip. de ocupare a terenului din zona centrala a orasului.



#### 4.3. Cadrul natural:

Din punct de vedere al reliefului, zona se incadreaza in caracteristicile generale ale Municipiului Timisoara, respectiv campia joasa rezultata ca urmare a divagarii recente a cursului raurilor Timis si Bega. In ceea ce priveste strict zona studiata, aceasta este orizontala. In proximitate, pe partea sudica fata de bulevardul C.D. Loga, se afla Parcul Justitiei, spatiu verde urban de mari dimensiuni aflat in ansamblul de spatii verzi adiacente Canalului Bega. De asemenea, cele doua bulevarde prezinta aliniamente de arbori, inregistrati in cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timisoara. Acestea dau un caracter specific celor doua profile stradale, cu precadere pe bd. C.D. Loga. Aici, profilul stradal permite trasarea unor suprafete pietonale si pentru piste velo pe ambele trotuare, separate prin spatii verzi plantate fata de carosabil.

#### 4.4. Aspecte de mediu:

In limitele celor doua parcele studiate este identificat un numar de aproximativ 11 arbori de dimensiuni medii si mari.



Figura 1. Perspectiva asupra ansamblului, cu evidentiarea vegetatiei medii si inalte.

#### RELATIA DINTRE CADRUL NATURAL SI CEL CONSTRUIT

**Parcul Justitiei domina, din punct de vedere al relatiei cu cadrul natural, amplasamentul studiat.** Astfel, pozitia sa in zona de sud a parcelei





imprima solutiei de urbanism si arhitectura necesitatea de subordonare a suprafetelor construite fata de cele ocupate de spatii verzi si necesitatea unei deschideri a cat mai multor fronturi fata de masivele suprafete verzi. Zona vestica si cea nordica a amplasamentului vor suporta, in aceasta situatie, o densitate ridicata de construire si ocupare a parcelelor.

## EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se gaseste amplasamentul studiat se incadreaza in zona seismica "D" echivalenta in grade de intensitate seismica fiind 6, in imediata vecinatate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este  $K_s=0,16$  si perioada de colt  $T_c=1$  sec.

Zona studiata se caracterizeaza printr-un relief calm, terenul fiind aproximativ plan si orizontal, stabilitatea generala fiind asigurata. Nu se cunosc antecedente care sa fi dus la modificarea stratificatiei naturale a terenului. Singura amenintare naturala cunoscuta in istoria orasului o reprezenta pericolul inundatiilor datorat tocmai planeitatii reliefului din aceasta zona care a determinat si modificarile de curs ale raurilor din zona. Aceasta amenintare a fost diminuatata considerabil ca urmare a lucrarilor de canalizare a raului Bega.

## DESEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

## DESEURI DIN DEMOLARI

Avand in vedere necesitatea densificarii zonei si atingerea unor parametri mult superiori celor actuali, se considera demolarea partiala sau totala a cladirilor existente, motiv pentru care se vor lua masurile necesare de transport si depozitare, in conformitate cu legislatia in vigoare.

## EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITA PROTECTIE

Parcelele studiate se afla integral in **ansamblul construit protejat TM-II-a-B-06100**, constituit din ansamblul Liceului Electromotor aflat la nord de bd. Mihai Eminescu si ansamblul Liceului de Arte si al Inspectoratului Scolar Judetean, aflat intre bulevardele C.D. Loga si M. Eminescu (figura 2).

Adiacent, pe latura vestica a strazii 20 Decembrie 1989, se afla cladirea **Primariei Municipiului Timisoara, cod TM-II-m-B-06144**, iar pe latura estica a strazii Patriarh Miron Cristea se afla **biserica de lemn Sf. Dimitrie, cod TM-II-M-B-06145**, in ansamblul resedintei Mitropoliei Banatului.

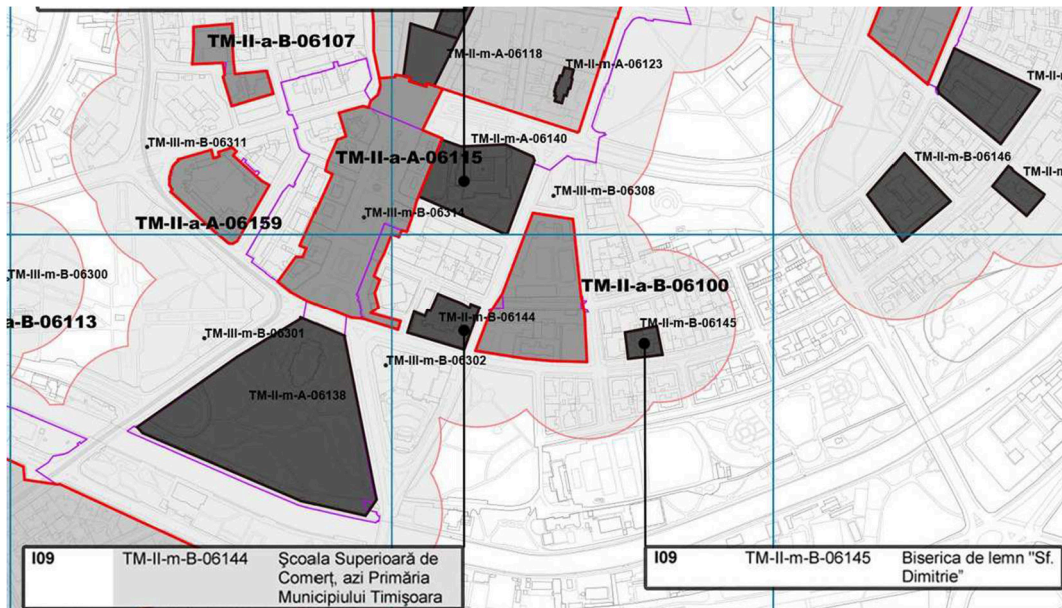


Figura 2. Monumente și ansambluri istorice clasate conform LMI 2010 și zona lor de protecție trasată pe parcele. Sursa: Noul PUG, Etapa 1.

Este necesară, de asemenea, mențiunea că, se va ține cont de relația cvartalului cu monumentele aflate de jur împrejur și anume limitarea cornisei clădirilor astfel încât Catedrala mitropolitană "Sf. Trei Ierarhi", cod TM-II-m-A-06138, construită între anii 1936 – 1946 să mai poată fi văzută din axul Bd-ului Mihai Eminescu (pe timp de iarnă), sau limitarea cornisei de lângă Primăria Municipiului Timișoara, cod TM-II-m-B-06144 pentru a nu concureze cu volumetria acesteia.

## EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

### 4.5. 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.

## RETEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

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



Din Planul de Mobilitate Urbana Durabila pentru Polul de Crestere Timisoara extragem necesitatea largirii profilului strazii 20 Decembrie 1989. Executat in sistem 2x2, acesta va permite reconfigurarea traseelor de transport in comun in zona, prin posibilitatea de a adauga noi linii, chiar pe Inelul 1.

In conformitate cu proiectele in domeniu intreprinse de Primaria Municipiului Timisoara, prin care se propune implementarea transportului in comun pe canalul Bega, zona studiata se afla la o distanta relativ mica de Podul Mitropolit Andrei Saguna si, implicit, de statia de vaporetto aferenta. In prezent sunt prevazute statii pentru acesta la intersectia cu podul de traversare.

## **RETEAUA DE STRAZI MAJORE**

Implementarea Planului de Mobilitate Urbana Durabila pentru Polul de Crestere Timisoara presupune largirea inelului 1 pe directia N-S si exproprierea unei parcele de latime suficienta pentru un profil de 2+2 carosabil si trotuare pietonale si piste de biciclete pe laterale, pentru continuarea traseului strazii 20 Decembrie 1989 si evitarea zonei centrale in cazul ciclistilor.

## **RETEAUA DE INVATAMANT**

Zona studiata este, in prezent, deservita suficient de institutii de invatamant prescolar, scolar si liceal. Astfel, amplasamentul este deservit pe o raza de 500 de metri de Colegiul tehnic Emanoil Ungureanu, Colegiul tehnic Constantin Diaconovici Loga, Colegiul Tehnic Timisoara si Liceul Teologic Romano- Catolic Gerhardinum.

## **RETEAUA DE SPATII COMERCIALE**

Continuand activitatile istorice aflate in proximitatea amplasamentului, se remarca o concentrare foarte ridicata de spatii comerciale Corso, accesibila pe bd. Mihai Eminescu sau pe bd. C.D. Loga.

Amplasamentul duce lipsa de spatii comerciale, ceea ce denota o lipsa acuta de atractivitate. In acest fel, zona a devenit, in ultima perioada, sterila.

### **4.6. Echiparea edilitara:**

Vor fi detaliate la o etapa ulterioara.

În principiu amplasamentul beneficiază de toate utilitățile urb. necesare.



## 4.7. Prevederile documentatiilor de urbanism:

### PREVEDERI PUG APROBAT TIMISOARA

Amplasamentul propus spre studiere in cadrul prezentei documentatii se situeaza in **zona centrala cu functiuni complexe a Municipiului Timisoara** (instituti publice administrative, culturale, de invatamant superior, institutii financiar-bancare, reprezentante state straine, unitati comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), **la limita centrului istoric**. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se afla in **UTR 1**, fiind parte a **ansamblului istoric cod TM-II-a-B-06100**.

In cadrul PUG aflat in vigoare, se specifica protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitecturala urbanistica a zonei istorice. Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente. Daca inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu minim diferenta de distanta, dar nu mai putin de 4 m. Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la o inaltime de 18 m de la nivelul trotuarului, cu o variatie admisa de 0,5 m. Prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 25 m in punctul cel mai inalt, pe o lungime de fatada de cel mult o treime din totalul lungimii de fatada catre domeniul public. Inaltimea totala a corpurilor situate in interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de 14 m. Conform Regulamentului Local de Urbanism, POT maxim este de 80%, cu un procent de spatii verzi de minim 10%.

### PREVEDERI CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) TIMISOARA

In conformitate cu prevederile conceptului general de dezvoltare urbana (masterplan) pentru orasul Timisoara, zona studiata se numara printre zonele de interventie prioritare, cu dotari majore, facand de asemenea parte din arealul de interventie in vederea intaririi si cresterii calitatii zonelor centrale.

In conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 2** din masterplan, cu privire la cresterea ponderii IMM in economia locala, sunt prevazute doua programe care vizeaza zona studiata: programul 2, de incurajare a intreprinderilor mici si mijlocii, dar si programul 3, care propune servicii in industria de ospitalitate / pensiuni, hosteluri si aparthoteluri.

In conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 4** din masterplan, despre asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare, programul 3 prevede o atentie sporita acordata



# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITEKT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

transportului motorizat individual si public. Singura strada adiacenta sitului care este afectata este strada 20 Decembrie 1989, care va fi echipata cu linii de troleibuz si autobuz, dar si o largire a profilului stradal care determina un obiectiv de utilitate publica pe latura vestica. In cadrul aceleiasi politici tematice, programul 4 vizeaza dezvoltarea traficului nemotorizat, prin trasee imbunatatite velo si pietonale. Pentru aceasta este vizata, in cazul de fata, strada Patriarh Miron Cristea, din estul sitului analizat.

O alta politica tematica ce vizeaza arealul studiat este **politica tematica nr. 7**, reabilitarea patrimoniului arhitectural si cultural, cladiri si zone urbane. Cele trei programe vizeaza reabilitarea imobilelor aflate in proprietatea statului, sprijinul financiar si asistenta tehnica pentru proprietari privati, precum si reabilitarea domeniului public. Intre obiectivele acestei tematici este revitalizarea economica si sociala a zonelor centrale si imbunatatirea imaginii orasului.

**Politica tematica nr. 9** stabileste asigurarea identitatii urbane si a cadrului natural. Pentru aceasta sunt stabilite axele de perspectiva majore si capete de perspectiva cu valoare de patrimoniu. Exemplu, in acest sens, este Catedrala Mitropolitana, a carei turla este perceptibila din zona periurbana pana in zona de imediata proximitate.

## **PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN ELABORARE TIMISOARA**

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din **ZCP M1 Cetate // Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic**. Zona situata in intravilanul dezvoltat pana in 1918 suprapus pe amplasamentul de incinta a fortificatiei si caracterizata in general de un parcelar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate si o structura urbana bazata pe o trama stradala unitara cu profile continue fara aliniament de arbori. Mobilarea parcelelor este caracterizata de aliniamente continue, fara retrageri si cu o inaltime de cornisa variabila. Specific e modul de constructie urbana de tip inchis. Inaltimea de cornisa este data de imobile situate pe parcele de colt, la un maxim de 18 – 20 m masurat la punctul cel mai inalt al aticului, la cladiri pe colt. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

In ceea ce priveste servitutile de utilitate publica, conform prevederilor





# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12  
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

din plansa Reglementari Urbanistice – Unitati teritoriale de referinta. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare. Locatiile concrete ale obiectivelor de utilitate publica si servitutile de utilitate publica eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spatiilor verzi etc se vor stabili odata cu elaborarea PUZ in conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Utilizarile admise sunt: **zone mixte incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.**

Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul PUG prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala.

Cu privire la regimul de inaltime, noul PUG contine specificatia ca imobilele se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0,50m este admisibila. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii limitative:

- pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 14,5 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 18 m, respectiv un regim de inaltime de (1-1S)+P+4+M.
- pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 18 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totala a fatadei catre domeniul public si distribuita pe cele doua fatade care formeaza coltul, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 22 m, respectiv un regim de inaltime de (1-1S)+P+4+M, (1- 1S)+P+5.

De asemenea, inaltimea maxima admisa la cornisa va fi limitata de inaltimea maxima a cornisei masurate de la nivelul trotuarului a celei mai inalte cladiri pe colt a cvartalului din care face parte parcela in cauza.

- pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 25 m in punctul cel mai inalt, pe o lungime de fatada de cel mult o treime din totalul lungimii de fatada catre domeniul public.
- se admit nivelele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.
- inaltimea totala maxima a corpurilor / portiunilor de cladire situate in



interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 14 m.

Tot in cadrul noului PUG, in ceea ce priveste aspectul exterior al cladirilor, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura cladirilor noi va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament / aliniere. Se admite pentru cladiri realizarea de bowwindouri de la o inaltime de cel putin 4,0m masurata de la nivelul trotuarului, cu o consola de cel mult 1,5 si cu o lungime totala de cel mult o treime din lungimea frontului cladirii.

Acoperisul va tip sarpanta cu inclinatia de cel putin 36 de grade si coama orientata paralel cu frontul cladirii. Exceptie fac imobile alipite de imobile cu acoperis tip terasa ridicate pana in 1945 unde se poate admite acoperisul tip terasa. Cornisa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras fata de limita exterioara maxima a invelitorii cu cel putin 30cm dar nu mai mult de 80cm. Pe zonele de colt terminatia acoperisului se va conforma sub forma de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu intre fatada si invelitoare, cu conditia respectarii inaltimei la coama si a unghiului invelitorii cladirilor invecinate.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional cu urmatoarele conditii:

- Nu se admit fatade cortina care sa ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal;
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre inaltime si latime
- cu cele ale imobilelor vecine;
- Raportul plin-gol total nu va depasi 2:3 in favoarea golurilor de fatada.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, mozaic turnat in situ sau



tencuieli de asanare pentru socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit. Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice. Nu se admit materiale care sa imite materiale naturale.

Interventiile asupra cladirilor monument istoric sau cu valoare ambientala se vor realiza in regim specific, numai pe baza de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice si investigatii complexe asupra constructiilor, avizate si autorizate conform legii.

## **PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANA DURABILA AL POLULUI DE CRESTERE TIMISOARA**

In conformitate cu prevederile Planului de Mobilitate Urbana Durabila pentru polul de crestere Timisoara, strada 20 Decembrie 1989 este parte a inelului I de circulatie rutiera, pe segmentul dintre bulevardele. C.D. Loga si I.C. Bratianu. Segmentul este parte din proiectele angajate la nivel local, finantate din surse locale, de completare si reconfigurare a inelului I de circulatie rutiera, proiect aflat in faza de finalizare studiu de fezabilitate.

Zona centrala protejata este tratata in special prin proiectul M14 (Pietonalizare Cetate - Etapa a II-a), dar si prin proiectele B8 (Inel I: Completare si reconfigurare) si S3 (Optimizarea retelei TP dupa completarea inelului I).

## **STUDIU DE FEZABILITATE PRIVIND REORGANIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE PE INELUL I DE CIRCULATIE SI REPROIECTAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE SI DE TRANSPORT PUBLIC**

Documentatia elaborata de catre Exe Romania srl pentru Primaria Municipiului Timisoara propune urmatorul traseu al inelului I: P-ta Marasesti - str. Dima (racord la P-ta 700 - str. Paris) - str. Paris - b- dul Republicii - b-dul Regele Ferdinand - bdul C.D. Loga - str. 20 Decembrie 1989 - P-ta I.C. Brateanu - str. Hector - str. Oituz - P-ta Marasesti.

Pentru strada 20 Decembrie 1989 se prevede infiintarea de noi linii de troleibus pe sectoarele b-dul Regele Ferdinand — C.D. Loga pana la intersectia cu str. 20 Decembrie 1989 (l= 650 m) si pe b-dul I.C. Brateanu — str. Hector (l= 500 m). De asemenea, este prevazuta circulatie in dublu sens pe b-dul C.D. Loga sector str. 20 Decembrie 1989 — b-dul Regele Carol I si circulatie in sens dublu pe str. 20 Decembrie 1989 sector P-ta Huniade — b-dul C.D. Loga;

Este remarcat faptul ca, exceptand corectia frontului stradal de pe str. 20



Decembrie 1989, unde se necesita achizitionarea a cca. 400 mp (teren proprietate privata), pe restul traseului, terenul (prospectele stradale) face parte din domeniul public al Primariei Timisoara.

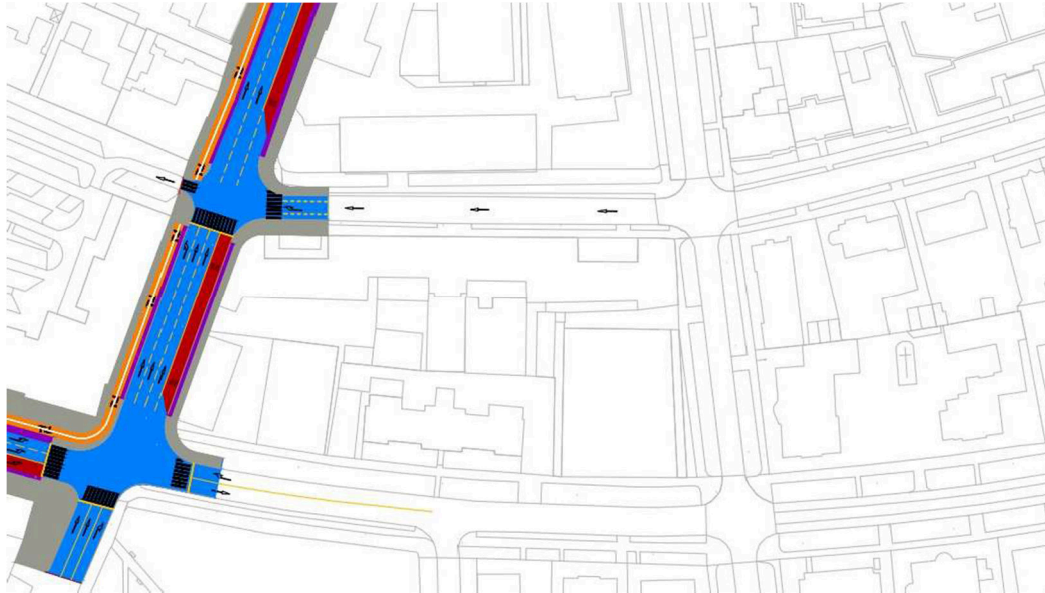


Figura 3. Plan de detaliu propus. Inelul 1. Studiu de Fezabilitate, 2014

#### 4.8. Concluzie:

In concluzie la cele enumerate in subcapitolele anterioare, cladirile de pe parcela care face obiectul prezentei documentatii au fost edificate fara pastrarea tipologiei stabilite prin proiectele initiale de urbanizare ale epocii. De-a lungul timpului s-au petrecut o serie de evenimente notabile, printre care se remarca avangarda grupului Sigma / 111, care insa nu au fost conditionata de arhitectura cladirii. In timp, imobilele si-au pastrat conformarea spre deosebire de zona din imediata proximitate din Vest, cladirea si-a pastrat volumetria, ceea ce inseamna ca zona a ramas intr-un decalaj fata de axul Opera - Catedrala Mitropolitana. Din punct de vedere urbanistic, Corso este o esplanada reprezentativa careia i se contrapune nejustificat zona fostului liceu de arte, o zona lipsita de viata publica.

Pentru a regla acest mecanism este necesara realizarea unei operatiuni de tip Stadtreparatur, prin care zona subdezvoltata sa suporte operatiuni de reinformare si arheologie urbana, de recalibrare in raport cu zona. Asadar, rolul edificarii in etapa contemporana e evolutiei sale este de a deveni un dispozitiv care mediaza intre diversele tipologii ale zonei si le aduce impreuna in cadrul unui sist. unitar, deschis spre contextul proxim.



# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

## V. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

### 5.1. Descrierea solutiei urbanistice:

Se propune valorificarea potentialului latent al locatiei, prin introducerea unui dispozitiv urbanistic si arhitectural care permite dezvoltarea socio-economica a unei zone adiacente centrului istoric. Rezultatul scontat este reintroducerea sa in circuitul urban, prin transformarea arealului de interventie intr-o zona activa, cu functiuni mixte. Propunerea priveste ca prioritară includerea memoriei locului in solutie, inca din faza de concept volumetric. Situl pastreaza memoria etapelor anterioare ale devenirii sale, in sa utilizeaza procedee contemporane specifice pentru a primi o noua valenta urbana prin care zona adiacenta celei centrale sa se integreze in dispozitivul de ansamblu si sa medieze intre zona densificata a celor doua cvartale incadrate de Corso si str. 20 Decembrie 1989 si zona rezidentiala.

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, spații pentru cultura, birouri și servicii, funcțiuni comerciale, precum și un hotel.

În ceea ce privește configurarea țesutului construit, se propune preluarea aliniamentelor stradale și a retragerilor de la aliniament și, astfel, construcția unui imobil a cărui amprentă să ajungă până la un C.U.T. de 3,8 și un P.O.T. de 80%. Limitând cladirea la o cornisa de 22,5m, la fel ca și conceptul anterior dar într-o alta forma, conceptul final tine cont de direcția percepției turlei Catedralei Mitropolitane Ortodoxe, în capăt de perspectivă al bulevardului Mihai Eminescu.

Totodata, solutia creaza aceste ruperi de plan in fatadele lungi (bd. M. EMINESCU si bd. C.D. LOGA) pentru a "scurta" vizual perceptia, la nivel pietonal, de parcurs anevoios. Astfel, ansamblul creaza fragmentarea vizuala pe care zona rezidentiala il are la nivel de raport plin - gol, si totodata pastreaza linia de dezvoltare pe inaltime din zona de institutii - pta Victoriei. Solutia incearca sa se raporteze cate de bine se poate la context, sa-l respecte si sa dezvolte armonios un cvartal subdimensionat astazi la nivel de potential si beneficii pe care le poate aduce comunitatii. Aici se vor dezvolta in subteran, pe 3 niveluri functiuni de





parcaj public, parcaj rezidențial și parcaj comercial și spații tehnice, iar în supradetran spații pentru cultura, un hotel, locuințe colective s.a.m.d.. Volumetriile "rotunjite" vor crea aspectul de plutire și de obiect ușor, la fel ca și citatul lui C. Flondor dintr-o revistă scrisă la sfârșit de anii '70, "... spiritul grupului încă pluteste în aer".

Din punct de vedere al spațiilor deschise pentru acces public, ansamblul propus mizează pe definirea unei piațete în zona de colț CD Loga - 20 Dec. 1989, creând acolo o zonă de întâlnire și trecere protejată prin intermediul unui pasaj între contextul - Parcul Justiției / Filarmonica / Primărie și zona Liceului E. Ungureanu.

Tot aici se propune și inserarea unui turn informational, ca un punct de belvedere pentru toată zona centrală. Acest turn se dorește a fi rezultatul unei colaborări cu ultimii membrii rămași ai grupului SIGMA. Propunerea de a face acolo un obiect de acest gen vine în ajutorul marării acestui loc ca un simbol pentru Timisoara, cu atât mai mult cât orașul se pregătește pentru a deveni Capitala Culturală 2021.

Un alt aspect specific este platforma propusă peste nivelul parter, cu acces semipublic, acoperită integral cu un strat vegetal. Această amenajare va realiza o mediere între vegetația abundentă din P. Justiției și prop. unei clădiri care depășește în înălțime clădirile imediat apropiate.

Soluția a primit un aviz consultativ favorabil din partea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, pentru scenariul care prezintă posibilitatea de inserare sau relaționare a clădirii fostului internat / inspectorat școlar și a corpului central (P+1) al fostului Liceul de Artă / Școala Israelita, prin păstrarea totală sau parțială a internatului și totală sau parțială a corpului principal din școală în noul ansamblu ce urmează a se dezvolta pe amplasament.

## 5.2. 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 noi. Se vor amenaja terase înverzite peste nivelul Parter și la etajele superioare ale clădirii, accesibile publicului.

## 5.3. Configurarea căilor de circulație:

Respectând prevederile Planului de Mobilitate Urbana Durabilă pentru



orasul Timisoara, se propune amenajarea sectorului inelului I prin cedarea unei suprafete de teren catre Primaria Municipiului Timisoara. Accesul pe amplasament se va realiza din cele trei strazi care flancheaza perimetrul reglementat, evitand un acces direct din inelul I, respectiv strada 20 Decembrie 1989. Accesesele vor permite coborarea, prin rampe, la nivelurile inferioare de parcare, respectiv aprovizionarea la nivel a spatiilor comerciale. Totodata, se va lua in considerare necesitatea accesului pietonal si velo, prin continuitatea suprafetelor si pistelor dedicate.

#### 5.4. Obiective de utilitate publica:

Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare), care vor deveni publice dupa realizare. Se propune transferul dreptului de proprietate intre proprietarul actual si Primaria Municipiului Timisoara asupra suprafetei aferente carosabilului propus, aferent inelului I, conform Contractului de Parteneriat intre F. Caritatea si Mun. Timisoara cu nr. SC2013-031497 din data de 04.11.2013.

#### VI. INDICATORI PROPUZI

Avand in vedere premisele enuntate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zona cu functiuni mixte – cultura, birouri, cazare - hotel, locuinte colective, servicii, comert, parcaje subterane. Pentru aceasta zona se propune un CUT de 3,80, respectiv un POT de 80%, in conformitate cu prevederile noului Plan Urbanistic General.

Din punct de vedere al amplasamentului fata de aliniament, se propun urmatoarele situatii:

1. In zona de Nord, Vest, Sud in partea dinspre Primaria Municipiului Timisoara, cladirile sunt amplasate in aliniament, coform tipologiei date de Liceul Emanuil Ungureanu din cadrul ansamblului istoric.
2. In partea de Est si Sud in partea dispre Resedinta Mitropolitana: cladirile sunt retrase 3,00 metri fata de aliniament, conform tipologiei date de Resedinta Mitropolitana si locuintele interbelice aferente bulevardului C.D. Loga.

Indicatorii POT si CUT se aplica global, pe intreaga suprafata, fara o separare pe zone functionale. Zonificarea functionala detaliata mai jos se refera doar la regimul de inaltime si inaltimea maxima propusa:



# CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITEKT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

## VII. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Se propune valorificarea potentialului latent al locatiei, prin introducerea unei functiuni noi care permite dezvoltarea socio-economica a unei zone adiacente centrului istoric. Rezultatul scontat este reintroducerea sa in circuitul urban, prin transformarea arealului de interventie intr-o zona activa, cu functiuni mixte. Acest procedeu este unul specific zonelor inactive adiacente celor active, denumit in cultura germana Stadtreparatur si reprezinta, suprapunerea conceptelor contemporane de interventie in tesuturi complexe: re-informare, arheologie urbana, re-programare si re-conectare prin cristalizarea programatica a unor functiuni mixte intr-o volumetrie raportata la contextul proxim. Operatiunea propusa devine un catalizator al continuitatii intr-o zona afectata de discontinuitati functionale si de flux.

## VIII. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Solutia propusa integreaza functiuni mixte, cultura, birouri, cazare-hotel, servicii, parcaje subterane si supraterane, locuinte colective, comert. Alaturarea unui mixaj de functiuni este benefica intregii zone, introducand activitate intr-o zona fara un raspuns de mediere intre zona ultracentrala a orasului, predominant cu activitati publice si zona rezidentiala aflata in ESTul acestui cvartal.

## IX. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

In sarcina investitorului vor cadea investitiile in proiectarea ansamblului propus si dezmembrarea ulterioara a terenului pentru obiectivul de utilitate publica. De asemenea, investitorul se obliga sa realizeze spatii accesibile publicului (piateta, turnul informational, etc.) si spatii semipublice pe terasa amenajata la cota +10,50, deasupra parterului. Investitorul va finanta parcare subterana accesibila publicului, amenajarile exterioare si eventuala sistematizare verticala, amenajarea spatiilor verzi, spatiilor exterioare pietonale si a aleilor publice, dar si a acceselor pe proprietate. De asemenea, investitorul se obliga sa finanteze proiectarea si lucrarile tehnico-edilitare de brans. si racord.



## X. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

### Elaborarea Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elab. si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Min. Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse vor sta obiective principale:

- incadrarea in Planul urbanistic general al municipiului Timisoara, in vigoare;
- incadrarea in Conceptul gen. de dezvolt. urbana (MASTERPLAN) Timisoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.
- servitutile trecute in "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timisoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentatie prezinta intentii referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.

MARTIE 2018

Intocmit,  
Arh. **Claudiu IONESCU**

Verificat,  
Specialist RUR,  
Arh. **Catalin J. HANCHES**

Consultant de urbanism,  
S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.

Prof. dr. arh. **Ioan ANDREESCU**

Prof. dr. arh. **Vlad GAIVORONSKI**