

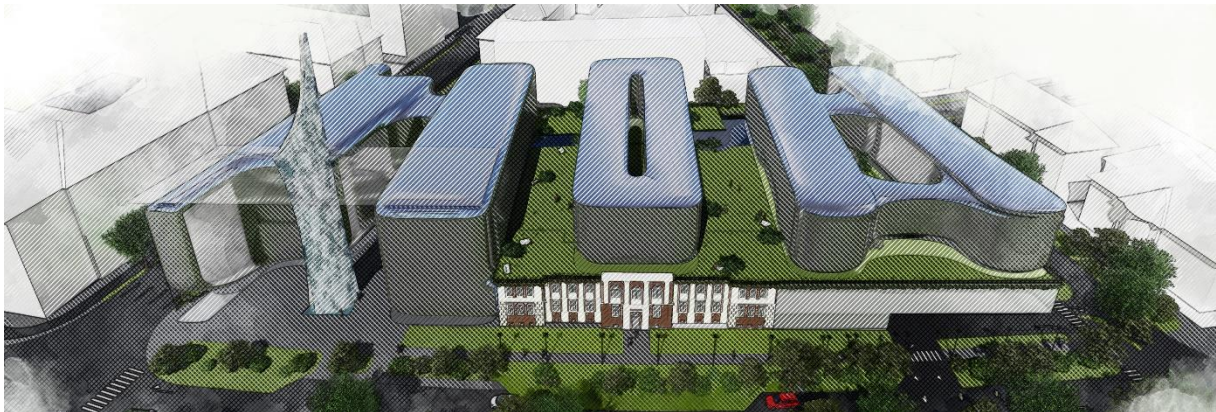


# CLAUDIU IONESCU

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

Nr. 1804151000 // 04.2018



## PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTUL NR. 15/2018 // NIVEL: URBANISM // FAZA: P.U.Z.

### FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI:

## 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. TEODOR MIHALI, NR. 39 // CLUJ-NAPOCA // JUD. CLUJ // RO

#### ELABORATORUL DOCUMENTATIEI:

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

#### FAZA:

URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

#### DATA:

APRILIE 2018



# 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

## FISA DE RESPONSABILITATI – LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

### Proiectant general:

**S.C. START S.R.L.**

- ARAD – jud. ARAD -

### Sef proiect:

**arh. Claudiu IONESCU**

S.C. START S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

### Topografie si cadastru:

**ing. Marcel TORJE**

S.C. PILOT CAD S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

### Proiectanti de specialitate:

#### Specialist R.U.R. / Urbanism:

#### Coordonator proiect urbanism:

**arh. Catalin JIANU-HANCHES**

S.C. ICEBERG S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

#### Rutiere / drumuri:

**ing. Florin COSOVEANU**

S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

#### Rețele edilitare:

**ing. Calin SEBARCHIEVICI**

S.C. EST GAZ S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

intocmit:  
arh. Claudiu IONESCU



## BORDEROU

A.	PIESE SCRISE		PAG
<b>A1.</b>	<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>		
I.	FOAIE DE CAPAT		1
II.	FISA DE RESPONSABILITATI – LISTA SI SEMNAT. PROIECTANTILOR		2
III.	BORDEROU		2
IV.	INTRODUCERE		4
V.	STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		9
VI.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA		32
VII.	CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE		57
VIII.	ANEXE		58
<b>A2.</b>	<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>		
<b>A3.</b>	<b>AVIZE SI ACORDURI</b>		
B.	PIESE DESENATE	SCARA	PLANSA
<b>B1.</b>	<b>PLANSE DE URBANISM</b>		
I.	STUDIU URBANISTIC – INCADRARE IN MASTERPLAN 2012, FORMAT A1	VAR.	U.01
II.	STUDIU URBANISTIC – INCADRARE IN MACRO SI MICRO-UNITATI URBANISTICE, FORMAT A1	VAR.	U.02
III.	INCADRARE IN TERITORIU, FORMAT A2	1:5000	U.03
IV.	SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI, FORMAT A2	1:1000	U.04
V.	REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA 1, FORMAT A2	1:500	U.05
VI.	REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA 2, FORMAT A2	1:500	U.06
VII.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, FORMAT A2	1:500	U.07
VIII.	VOLUMETRIE PROPUASA, FORMAT A2	VAR.	U.08
IX.	MOBILARE URBANISTICA, FORMAT A2	VAR.	U.09
X.	SECTIUNI – H. MAX. ADMISE, FORMAT A3	1:1000	U.10
XI.	STUDIU INSORIRE, FORMAT A1	VAR.	U.11
<b>B2.</b>	<b>PLANSE DE RETELE EDILITARE</b>		
I.	PLAN RETELE EDILITARE, FORMAT A2	1:500	ED.01
<b>B3.</b>	<b>PLANSE DRUMURI</b>		
I.	Conform borderou de specialitate	VAR.	01

intocmit:  
arh. Claudiu IONESCU

verificat:  
specialist RUR  
arh. Catalin J. HANCHES



# 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

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### IV. INTRODUCERE

#### 4.1. 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.

- CLUJ-NAPOCA – jud. CLUJ –  
supervizor client: arh. Sotirios NOTARIS

##### Amplasament:

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

##### Proiectant general:

##### S.C. START S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

##### Sef proiect:

##### arh. Claudiu IONESCU

S.C. START S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

##### Topografie si cadastru:

##### ing. Marcel TORJE

S.C. PILOT CAD S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

##### Proiectanti de specialitate:

##### Specialist R.U.R. / Urbanism:

##### arh. Catalin JIANU-HANCHES

S.C. ICEBERG S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

##### Coordonator proiect urbanism:

##### Rutiere / drumuri:

##### ing. Florin COSOVEANU

S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

##### Rețele edilitare:

##### ing. Calin SEBARCHIEVICI

S.C. EST GAZ S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD –

##### Nr. proiect:

15/2018

##### Faza de proiectare:

URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL



## 4.2. Obiectul P.U.Z.:

Obiectul documentatiei de fata il constituie urbanizarea prin schimbare partiala de destinatie (se introduce locuirea) a unui teren aflat conform Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara in **ZONA CENTRALA**, cu **functiuni complexe** (instituti publice administrative, culturale, de invatamant superior, instituti 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.

Regimul juridic al terenului luat in studiu se prezinta astfel: parcelele sunt proprietate privata a unei persoane juridice – SC STUDIUM GREEN SRL (si ipoteca legala in favoarea Fundatiei Caritatea, coform C.F.) - si au fost dobandite prin intabularea dreptului de proprietate de catre proprietari, fiind intabulate in Cartea Funciara nr. 444184 – Timisoara. Proprietatea contine teren si constructii.

Suprafata totala a terenului care urmeaza a fi urbanizat este de 8.365 mp. Se anexeaza extrasele CF.

Regimul economic actual al terenului il incadreaza in folosinta curti-constructii. Terenul se afla in intravilanul municipiului resedinta de judet Timisoara.

### Solicitari ale temei program

Tema program a fost stabilita de catre beneficiarul lucrarii si contine reconversia functionala a terenului, din folosinta actuala, in functiuni mixte: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT.

Se doreste structurarea unei zonei mixte, care sa permita o mai buna legatura intre zonele publice / administrative aflate in vestul parcelei si cele predominant private / rezidentiale in zona de est.

Zona este vazuta ca o dala urbana, ce permite amenajarea in 3 subsoluri, a unei parcarii subterane sub tot perimetrul studiat (cu exceptie facand suprafetele marcate de cladirile fostului Internat al Liceului Israelit / Inspectorat Scolar Judetean si cea a cladirii P+1 din cadrul fostului Liceul



# 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

Israelit / Liceu de arta). Aceste parcaje ar trebui sa asigure in totalitate necesarul de locuri de parcare necesar zonei (intre 440-450 estimate). Zona este vazuta cu o mobilitate inter-conectata a corpurilor construite, favorizand la maximum circulatia pietonala la nivelul dalei urbane. Proiectul doreste sa fructifice pozitia foarte buna fata de zona centrala si fata de Parcul Justitiei, Canalul Bega, Catedrala Mitropolitana, Piata Victoriei si tot centrul istoric aflat in imediata apropiere. Regimul maxim de inaltime dorit este in general de 3S+P+6E+Er (+26m) sau 3S+P+5E+Er (+26m), de asemenea se doreste amplasarea unui turn informational, se doreste o inaltime mai mare, pentru a crea un punct de belvedere pentru toata zona centrala, rezultand un regim de inaltime de 3S+P+9E (+47m). Coeficientii urbanistici ai dezvoltarii, care sa satisfaca din punct de vedere al planului de afaceri zona studiata ar fi: POT maxim 80% si CUT maxim 3,8.

## **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara in vigoare a fost elaborat in anul 1998 si aprobat prin HCL 157/28.05.2002, valabilitatea acestuia fiind prelungita ultima data in 11.03.2014. Fiind ultima posibilitate de prelungire, municipiul Timisoara risca de a se afla in curand in situatia de a nu mai avea un PUG in vigoare. Acesta nu propunea refunctionalizarea zonei studiate, la vremea elaborarii lui (1998), pe acest amplasament aflandu-se Liceul de arta si Inspectoratul Scolar Judetean.

In anul 2012, a fost demarata actualizarea PUG-ului Timisoara. La ora actuala, propunerile noului PUG se afla la nivel de intocmire a documentatiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementari referitoare la zona studiata, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent. In acestea se poate surprinde incadrarea acestuia in zonificarea in „M1 // Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic”. Acesta zona permite: „Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.”

Amplasamentul studiat este unul complex, incadrandu-se in multe politici de dezvoltare municipale cuprinse in Masterplanul Timisoara din 2012, acestea fiind prezentate mai jos, iar grafic in plansa U.01. Studiu urbanistic.



Incadrare in politicile Masterplan Timisoara 2012:

Concluziile ce pot fi trase de pe urma incadrarii amplasamentului in politicile de dezvoltare mentionate mai sus sunt urmatoarele:

## CALITATE

**Amplasamentul are un caracter complex, fiind situat intre zona centrala unde se doreste cresterea calitatii spatiilor publice si zone cu caracter verde, coridoare ecologice, etc. Terenul are in apropiere o multitudine de functiuni (pe directia EST-VEST), putand prelua din cele publice aflate preponderent in VEST-ul acestuia (activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de turism, servicii, parcaj colectic public si privat) si din cele private aflate in EST-ul acestuia (locuire – individuala si colectiva), incercand o intrepatrundere intre cele doua tipuri de functiuni si tesuturi urbanistice, imbunatatind calitatea vietii prin preluarea caracterului verde (pe directia NORD-SUD - din Parcul Justitiei) in zona rezidentiala si legarea intregii dezvoltari de toate caile de transport public si privat pe care Masterplan-ul le prevede (inelul 1, piste velo, transportul pe Bega, etc.). Toate aceste lucruri vor trebui realizate tinandu-se cont de faptul ca acesta a fost amplasamentu fostului Liceu Israelit, ulterior fost Liceu de arta.**

### 4.3. 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 in faza SF : Reorganizarea circulatiei rutiere pe Inelul I de circulatie si reproiectarea infrastructurii rutiere si de transport public (Pasaj P-ta Victoriei);
- Documentatia topografica intocmita pentru zona studiata.
- Studiul istoric: Liceul si internatul evreiesc – ian. 2014

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;
- HCL 183 din 08.05.2017 privind modificarea Hotararii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului", cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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;
- HCL nr. 62 din 25 februarie 2014 pentru aprobarea Strategiei locale privind dezvoltare si functionarea pe termen mediu a serviciului public de salubritate a Municipiului Timisoara / "Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020 si Anexa 1 - Cadastrul Verde";
- 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. 29 din 03.01.2018;
- 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;
- Aviz consultativ nr. 1137 din 28.03.2018 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Timis;
- Aviz de oportunitate nr. 21 din 29.03.2018;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului;
- Contract de parteneriat intre Fundatia Caritatea – Municipiul Timisoara – in vederea realizarii inelului 1.

In ceea ce priveste proiectele elaborate anterior PUZ, se precizeaza faptul ca zona este influentata direct de urmatoarele:

- Planului Urbanistic Zonal "Piata Victoriei Timisoara si a Regulamentului aferent spatiilor cu alta destinatie situate la parterul imobilelor din Piata Victoriei", aprobat prin HCL 292/23.11.1999





- Planul Urbanistic Zonal "Extindere hotel Continental prin etajare constructie existenta (sala de nunti) cu 12 nivele", etapa I, Timisoara, cu o valabilitate de 1-2 ani, Aviz de oportunitate - nr. 15 / 11.05.2017 - concurs;
- Plan Urbanistic Zonal "Extindere Hotel Timisoara cladire multifunctionala si parcaj subteran", str. Marasti nr. 1-3, Timisoara, aprobat prin HCL 508/20.11.2015;
- Planului Urbanistic de Detaliu "Mansardare bloc de locuinte S+P+6E si S+P+7E, rezultand S+6E+M si S+P+7E+M partial" Timisoara, Piata Victoriei, nr. 5, sc. C si D, aprobat prin HCL 52/27.02.2007;
- Plan Urbanistic Zonal "Malurile Canalului Bega", Timisoara, aprobat prin HCL 27/26.01.2010

Pentru investitia propusa s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 29 din 03.01.2018, in urma caruia a fost obtinut Avizul de Oportunitate nr. 21 din 29.03.2018 favorabil acestor tipuri de functiuni.

Alte surse de documentare:

Proiectul se bazeaza si pe studii ale proiectelor similare dezvoltate pe mapamond, in special in zona Europei centrale si de nord.

## V. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 5.1. Evolutia zonei:

#### 5.1.1. Date privind evolutia zonei

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.

#### 5.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii

Functiunea 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. Din cauza distantei de timp mare intre elaborarea celor doua P.U.G.-uri, nu exista o



coerenta perfecta intre prevederile P.U.G.-ul in vigoare, elaborat in 1998 si functiunile nou dezvoltate in oras / necesitatile acestuia in 2018. Din aceasta perspectiva in noul PUG, zona studiata nu mai apartine zonei centrale.

### 5.1.3. Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare a zonei este mare datorat urmatoarelor aspecte:

- pozitiei foarte bune, adiacente zonei centrului istoric (in principiu pietei Victoriei), Primariei Municipiului Timisoara si a majoritatii institutiilor administrative, Scolii, Licee, Colegii si Facultati, tangent Inelului I;
- apropierii de Parcul Justitiei, Parcul Rozelor, Parcul Catedralei, Parcul Civic, Parcul I.C. Bratianu si nu in ultimul rand canalului Bega – navigabil;
- apropierii de Catedrala Mitropolitana, Biserica de lemn Sf. Dimitrie, Catedrala Sfantul Gheorghe, Biserica Mizericordienilor, Biserica Sf. Ecaterina, Biserica Inaltarea Sfantei Cruci, Sinagoga din Cetate, Biserica Sarbeasca, etc. ;
- situarea in apropierea tuturor dotarilor sociale necesare;
- lipsa de suficiente unitati de cazare in centrul municipiului;
- necesitatea unor spatii comerciale de calitate in zona centrala;
- necesitatea unor spatii de cultura in zona centrala (muzee, galerii de arta);
- necesitatea unui punct de belvedere cu acces public in zona centrala;
- necesitatea unui centru fitness-spa in legatura cu Parcul Justitiei;

### 5.2. Incadrarea in localitate

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 (Colegiul tehnic „Emanuil Ungureanu”), partea nordica a Ansamblului urban II, intre perimetrul Piata Iancu de Hunedoara - Str. 20 Decembrie 1989 - Bd. Loga C.D - Str. Patriarh Miron



- Cristea, 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.

### 5.3. 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 20 Decembrie 1989 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 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 functie publica pe latura sudica a bulevardului C.D. Loga, primul edificiu de la bulevard amplasat la sud fata de acesta.



# 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

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 dezvolta, 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 Liceul 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 cvartarul 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 structuri 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 cvartarul.
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.

#### 5.4. 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. Mai exact:

Amplasamentul se afla in campia de divagare, joasa, aluviala a raului Bega, la cca. 250 m N fata de cursul regularizat al acesteia din intravilan. Subunitatea de relief in care se afla amplasamentul este Campia Timisoarei.

Cota generala de altitudine a terenului este de cca. 88,50 m.



Terenul este relativ plan si are stabilitatea generala asigurata. Panta generala, foarte usoara a terenului este spre SSV.

Principalul curs de apa din zona este raul Bega. Nu exista riscuri de inundatii datorate Begai, datorita lucrarilor hidrotehnice situate in amonte si in aval de Timisoara.

Pe amplasamentul studiat se intalneste atat orizontul acvifer freatic cat si complexul acvifer de adancime.

Orizontul acvifer freatic se dezvoltă pe intervalul poros-permeabil cuprins între 2-15 m, iar nivelul hidrostatic variaza la nivelul zonei Timisoara între 0,5-4m.

Timisoara se incadreaza in climatul temperat continental moderat, caracteristic partii de SE a depresiunii Panonice, cu unele influente submediteraneene (varianta adriatica). Trasaturile sale generale sunt marcate de diversitatea si neregularitatea proceselor atmosferice.

Temperatura medie anuala este de 10,6 grade C, luna cea mai calda fiind iulie (21,1 grade C).

Cele mai frecvente sunt vanturile de NV (13%) si cele de V (9,8%). In aprilie-mai, o frecventa mare o au si vanturile de sud (8,4%). Ca intensitate vanturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind intotdeauna dinspre V si SV.

In lipsa unui studiu geotehnic mai amanuntit nu se poate preciza stratigrafia terenului studiat.

Cel mai important risc natural este cel seismic, cutremurele cu epicentrul la Timisoara nedepasind magnitudinea de 6 pe scara Richter.

In ceea ce priveste strict zona studiata, aceasta este relativ 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 (M. Eminescu si C.D. Loga) prezinta aliniamente de arbori, inregistrati in cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timisoara, recent modificat de catre P.M.T. pentru a acomoda 3 benzi pe C.D Loga. Acestea dau un caracter specific celor doua profile stradale, cu precadere pe bd. C.D. Loga. Aici, profilul stradal permite cele 3 benzi, cu trasarea si a unor suprafete pietonale si pentru piste velo pe ambele trotuare, separate prin spatii verzi plantate fata de carosabil.



## 5.5. Ocuparea terenurilor:

### 5.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat este ocupat momentan de cladiri care, pe rand, au avut functiuni diferite, dar care in general aveau legatura cu functiunea de **invatamant**. La ora actuala, cladirea fostului Liceu Israelit (spital militar, iar apoi Liceu de arta) nu mai este ocupata de nimeni, iar cea a fostului internat al Liceului Israelit are inca functiunea de cladire **administrativa**, adapostind Inspectoratul Scolar judetean Timis. Totodata pe terenul unde liceul avea terenurile de sport, astazi s-au amenajat 2 parcari privata cu acces public (din strada 20 Decembrie 1989 si strada P. Miron Cristea).

### 5.5.2. Relationari intre functiuni

Relationandu-ne la cele 2 functiuni mai sus mentionate, la N continua functiunea de Invatamant (Colegiul tehnic „Emanuil Ungureanu”) si la Vest cea administrativa (Primaria Municipiului Timisoara). In rest, functiunea predominanta este cea de locuire, intr-un singur caz individuala si in rest locuire colectiva.

In ceea ce priveste studiul relationarilor intre functiuni, cel mai important aspect de studiat il reprezinta prezenta in zona a unor dotari sociale, care sa permita o buna desfasurare a vietii locuitorilor.

Din acest punct de vedere, analiza este bine sa fie plasata in contextul micro si macrounitatilor urbane, asa cum functioneaza ele in realitate: *orasul, cartierul, cvartalul, unitatea de vecinatate (piata, strada), unitatea de locuit (imobilul), apartamentul, camera.*

La scara orasului, analiza a avut in vedere in primul rand studiul de fundamentare al PUG Timisoara in lucru privind Analiza urbana – cu subsectiunea Analiza functionala, respectiv plansa 07-af-Calitatea vietii la nivel urban, dar si studii dedicate.

Conform plansei mentionate mai sus, **terenul studiat este incadrat in zona 1 a municipiului, fiind astfel adiacent zonei centrale istorice**. Cateva din cele mai importante dotari la nivelul orasului din apropierea amplasamentului sunt considerate: *Opera Nationala Romana Timisoara impreuna cu Teatrul de Vara din Parcul Rozelor, Catedrala Mitropolitana, Filarmonica Banatului, Muzeul Banatului, Rectoratul Universitatii Politehnica, Piata Victoriei, etc.*



Planșa mai cuprinde și lipsa unor facilități cheie pentru municipiu, fiind enumerate mai jos doar cele ce pot avea o relaționare cu studiul, în ideea unor preluări:

- Cultura:
  - nu există la ora actuală săli de concerte cu capacități suficiente;
  - **sectorului cultural îi lipsește de asemenea un spațiu muzeal dedicat curentelor contemporane;**
- Economie:
  - orașul și zona metropolitană nu dispun de săli de conferință cu capacități suficiente organizării unor evenimente de talie majoră;
  - sectorul economic nu beneficiază momentan de un centru expozițional adecvat.
- Agrement:
  - lipsesc coridoarele verzi și conectivitatea necesară unei rețele de spații verzi susținute în lungul unor trasee majore.
- Sport:
  - **Facilitățile sportive la nivel urban sunt insuficient dezvoltate raportat la suprafețele deservite.** În special dotarea cu bazine este deficitară. Dacă în cartierele cu o densitate mare de locuitori există în general facilități sportive (de diverse tipuri), **în cartierele tradiționale în care prevalează locuințele unifamiliale situația este deficitară.**
  - Dacă sportul de agrement oferă o acoperire destul de largă, cel de performanță este deficitar calitativ și cantitativ.
- Mobilitate:
  - **Există o permeabilitate redusă între teritoriile de la N și cele de la S de canalul Bega, la nivelul întregului municipiu (același lucru se întâmplă și cu actuala cale ferată).**
  - **În adiacența terenului se va afla Inelul 1 de circulație, dezvoltat în urma studiului de fezabilitate elaborat de ex-Company Romania S.R.L. și aprobat prin H.C.L. Timișoara.**

Tot la scară orașului, din punct de vedere al obiectivelor legate de transporturi, cel mai important obiectiv funcțional care are impact asupra terenului este inelul 1 de circulație auto. Mai îndepărtate, dar cu influență asupra terenului sunt și arterele majore ale orașului precum: inelul II (Circumvalațiunii), Calea Aradului și B-dul Gh. Lazar, strada Cluj, B-dul Mihai





Viteazu, B-dul 16 Decembrie 1989, B-dul Republicii, ca radiale de baza ale orasului precum si calea ferata care strabate orasul. Principala disfunctionalitate la scara orasului legata de calea ferata si canalul Bega, o reprezinta **permeabilitatea foarte redusa intre zonele din N si cele din S ale caii ferate sau ale canalului Bega, astfel ca o mai mare permeabilizare intre cele doua zone este necesara de avut in vedere in viitor**. Acest studiu incearca doar sa se lege direct de viitoare mijloace de transport in comun cum ar fi cel pe apa, transport careia i-a fost atribuit o statie de vapor langa podul Mitropolit ANDREI SAGUNA.

La nivelul cartierului, analiza a luat in considerare studiul de fundamentare al PUG Timisoara in lucru privind Analiza urbana – cu subsectiunea Analiza functionala, respectiv planşa 06-af-Calitatea vietii pe cartiere, precum si analize dedicate in cadrul acestui studiu.

Conform plansei mai sus mentionate, **terenul se afla in Cartierul Cetate**, cartier care conform datelor din planşa de mai sus, are toate dotarile sociale majore de cartier necesare: *comerciale, educative preuniversitare, educative prescolare, sanatate, sport, parc, piata agro-alimentara, culte*. De asemenea, datorita excetricitatii terenului fata de cartierul Cetate si apropierii sale fata de Cartierul Elisabetin-Balcescu si Stadion-Complex Studentesc, au fost analizate si dotarile acestor cartiere, despre care planşa spune ca detin si ele aproximativ toate dotarile mentionate si in cartierul Cetate. Din acest punct de vedere, se poate mentiona faptul ca **la nivel de cartier nu este nevoie de nici o completare cu dotari majore, de care terenul de fata trebuie sa tina cont**. Este interesant de remarcat faptul ca din cele 27 de cartiere analizate in studiul de fundamentare din PUG, doar 4 au un nivel de dotare mult peste medie, fiind considerate cu un trend ascendent; din aceste 4 fac parte ambele cartiere: Cetate si Stadion-Cetate, situatia in cartierul Elisabetin-Balcescu fiind relativ stabilizata, fara trend ascendent sau descendent. Totodata, se remarca faptul ca in Elisabetin-Balcescu si in Stadion-Complex Studentesc lipsesc spatii comerciale (de calitate - de tip mall sau mari retaileri / pietele agro-alimentare).

O completare a acestui studiu de fundamentare, a fost facuta mai in detaliu pentru acest studiu prin verificarea *la nivel pietonal* a apropierii fata de dotarile publice concrete existente in zona, astfel ca terenul studiat se afla la o *distanţa minima* de:

- 500 m fata de *dotari comerciale majore* (Magazinul Bega);
- 20 m fata de *dotari educative preuniversitare* (Colegiul Tehnic „Emanuil Ungureanu”);



- 250 m fata de *dotari educative prescolare* (Gradinita PP Troita de pe str. Academician Alexandru Borza);
- 650 m fata de *dotari de sanatate* (Spitalul Clinic Cai Ferate de pe Splaiul Tudor Vladimiescu);
- 100 m fata de *dotari sportive majore* (OJS Timis de pe aleea / splaiul Spiru Haret);
- 20 m fata de *Parcul Justitiei* (vizual este aproape vis-a-vis de amplasament);
- >900 m fata de o *piata agro-alimentara* (Piata Balcescu sau Piata 700)
- 30 m fata de *dotari de culte* (Biserica de lemn Sf. Dimitrie, in curtea Mitropoliei Banatului – ca si confesiune majoritara).

Analizand distantele de mai sus din punct de vedere al distantei limita de parcurs pietonal care este de cca. 500 m, se poate spune ca doar dotarile de comert sau piata agro-alimentara se afla la peste 500 m, de aceea se poate concluziona ca **toate dotarile importante se afla in limita pietonala de apropiere de 500 m fata de amplasament.**

In ceea ce priveste analiza la nivelul cvartalului, este de mentionat faptul ca terenul care face obiectul acestui P.U.Z. este un cvartal intreg, cuprins intre: *b-dul C.D. Loga, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989 si str. Patriarh Miron Cristea, caz destul de rar intalnit in zona centrala.*

La nivel de cvartal s-ar putea desprinde urmatoarele concluzii:

- Cvartalul a fost dezvoltat odata cu Liceul Israelit (regim de inaltime P si P+1), si a gazduit de-a lungul timpului predominant functiuni de tip INVATAMANT si ADMINISTRATIV. Toate functiunile pe care acest cvartal le-a avut, au fost functiuni de tip PUBLIC, facand astfel pe directia V-E o rupere destul de brusca intre functiuni publice si private (de tip locuire colectiva / individuala).
- Datorita aprobarii SF-ului pentru INELUL 1 de Circulatie, cvartalul va suferi usoare modificari la nivel de contur.
- In toata zona exista un deficit de locuri de parcare publice, in special in partea Nord-Vestica a cvartalului - zona predominant publica.
- Astazi in zona exista functiuni de educatie, ceea ce ofera posibilitatea deplasarii copiilor chiar si singuri (pentru a ajunge la scoala, ei trebuind doar sa traverseze o strada secundara - b-dul M. Eminescu).
- Nu lipsesc in cvartal nici spatiile verzi de vecinatate, peste b-dul C.D. Loga aflandu-se Parcul Justitiei.
- Pentru comert se poate accesa tot la nivel de o singura traversare (str. 20 Decembrie 1989) zona pietei Victoriei.
- Acelasi lucru se intampla si la nivel de servicii, cultura, etc.
- La nivel de cvartal cele 2 alveole aflate in zona de Nord al acestuia si care sunt astazi in proprietatea Municipiului Timisoara, se disting prin faptul ca



rup liniaritatea aliniamentului si acest lucru este rar intalnit in zona.

In ceea ce priveste unitatile de vecinatate (strada, piata) si avand in vedere ca analiza acestui P.U.Z. se extinde la nivel de cvartal, vecinatatea directa este doar cu domeniul public al mun. Timisoara.

Totusi se poate vorbi despre analiza la acest nivel, despre urmatoarele:

- La gradul de vecinatate directa, dezvoltarea care face obiectul actualului studiu, se face la nivelul unui cvartal intreg, aceasta constituind o noua si unitara unitate de vecinatate. Terenul din stanga (Vest), va fi donat catre Municipiul Timisoara, iar dupa reconversia functionala, probabil undeva pe aceasta latura se va dezvolta o statie de transport in comun.

La nivel de unitati de vecinatate existente, dar care sunt nemodificate si neafectate de obiectul acestui P.U.Z., se afla la Nord un Camin + Colegiul Tehnic "Emanuil Ungureanu", la Vest fosta Scoala superioara de Comert, actualmente sediul Primariei Municipiului Timisoara, la Est un bloc de locuinte colective (P+3) si complexul Mitropoliei Banatului. La Sud se afla Parcul Justitiei si cateva case individuale sau apartamentate (D+P+1 sau D+P+2). Toate aceste vecinatati nu sunt direct afectate de aceasta dezvoltare, dat fiind faptul ca au o strada sau o intersectie intre ele si cvartalul pe care se propune noul proiect.

- la nivel de inaltime, influenta majora este data de cornisa Primariei Municipiului Timisoara (+20m) si de faptul ca pentru cladirile din zona imediat invecinata, trebuie asigurat minimul de 1,5h/zi in fiecare incapere de locuit la solstitiu de iarna.

- nu exista probleme majore la nivel de fond construit, spatiile verzi si dotarile urbane fiind destul de echilibrate in raport cu densitatea populatiei din zona.

- exista momentan o trecere prea brusca dintre functiunile publice si cele private, iar prin acest proiect se va incerca o impletire / tranzitie mai buna intre cele doua.

Amplasamentul a fost pe rand Liceu Israelit si mai apoi Liceu de arta, drept pentru care, datorita spiritului locului, ar putea fi probabil cele mai bune locatii pentru urmatoarele functiuni:

- Muzeu al comunitatii evreiesti din Banat, in leg. cu fostul Liceu Israelit
- Muzeu al artei contemporane, in leg. cu fostul Liceu de arte (Sigma/111)
- Galerie de arta, in leg. cu fostul Liceu de arte (Sigma/111)

In plus, vecinatatea terenului cu Parcul Justitiei, aduce in vedere functiuni care ar putea fi amplasate aici, in baza acestei oportunitati:



- Hub creativ / Office hub / Work & Co-working hub – pentru tineri absolventi din profesii liberal-creative (arhitecti, designeri, graficieni, etc.)
- Centru de Fitness-Spa – cu orientare spre parcul Justitiei;
- Restaurant panoramic, cu vedere spre Parcul Justitiei si zona Centrala, la ultimele nivele (ale turnului informatinal);
- Punct de belvedere - la ultimele nivele, cu vedere spre Parcul Justitiei si zona Centrala, la ultimele nivele (ale turnului informatinal);
- Cabinete medicale (aerul proaspat din parcul Justitiei).

Restul nivelelor de micro-unitati: apartament, camera, depasesc nivelul de detaliere din prezentul studiu.

### 5.5.3. Elemente de structura urbana

Structura urbana a zonei studiate este tributara cvartalului dezvoltat de Liceul Israelit si de zona centrala, adica strazi in sistem deformat de **Cardo & Decumanus**, cu diverse grade de importanta, in functie de organicitatea reparcelarilor si conform necesitatilor comunitatii aparute in zona dupa demolarea zidurilor cetatii.

Restul cailor de acces, respectiv parcelarul, reprezinta o structura definita astazi de cladirile fostului Liceu Israelit, cu o particularitate reprezentata de cele 2 alveole de acces in cladirea liceului, astazi aflate in domeniul public. Aceste 2 alveole fragmenteaza liniaritatea aliniamentelor din zona si dau o particularitate acestei parcele.

*Structura urbana este deja definita clar la nivel la nivelul cvartal, cu mentiunea ca acesta va suferi modificari de contur odata cu cedarea de catre investitor catre P.M.T. a parcelei necesare dezvoltarii inelului 1 de circulatie pe str. 20 Decembrie 1989. Dupa modificare, cvartalul va fi definit tot ce aceleasi 4 cai rutiere: b-dul C.D. Loga, b-dul Mihai Eminescu, str. 20 Decembrie 1989 si str. Patriarh Miron Cristea.*

### 5.5.4. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La ora actuala, terenul studiat este ocupat de un numar de 2 cladiri de folosinta INVATAMANT (+ SPORT) si ADMINISTRATIV, mai importante si inca cateva anexe mici (atelieri, depozitare, garaje). Dintre toate, folosita este doar cea ADMINISTRATIVA, in scopul adapostirii Inspectoratului Judetean Timis. Aceasta cladire a fost initial internatul Liceului Israelit.

### 5.5.5. Aspecte calitative ale fondului construit



In contextul aflării în zona centrală, ansamblul existent astăzi pe teren are șansa de a se fi dezvoltat într-o perioadă în care stilurile arhitecturale erau un lucru absolut necesar. Atelierul coordonat de László Székely semnează clădirea internatului Liceului Evreiesc, drept pentru care această clădire este probabil cea mai valoroasă de pe parcelă. Clădirile Liceului propriu-zis, au fost dezvoltate fragmentat și fără mari pretenții arhitecturale, dar care pentru a fi armonizate cu împrejurimile, au primit un tratament de fațadă într-un stil neo-clasic / eclectic fără prea mare valoare. Restul anexelor și clădirilor de pe parcelă sunt fără valoare și au fost realizate pentru diversele necesități apărute de-a lungul timpului.

#### **5.5.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Singurele servicii pe care astăzi zona le asigură sunt acelea de parcaj privat cu plată, destinată zonei ultracentrale (cu precădere zonei pietei Victoriei și instituțiilor administrative) și acelea de sediu al Inspectoratului Școlar Județean Timiș.

#### **5.5.7. Asigurarea de spații verzi**

Astăzi zona nu oferă spații verzi amenajate comunității din zona, singurele zone relativ îngrijite fiind în fața ISJ Timiș. Acest mic loc plantat din fața clădirii nu este întreținut / plantat coerent astfel singurul beneficiu fiind acela al unui aport de oxigen în zona.

#### **5.5.8. Zone cu riscuri naturale sau tehnologice**

Teritoriul Timisoarei se află în zona cu risc seismic, zona VII pe scara Richter. Zona nu prezintă la ora actuală nici un risc tehnologic cunoscut.

#### **5.5.9. Zone functionale**

Pe teren astăzi există 3 zone functionale: INVATAMANT, ADMINISTRATIV și PARCAJ PUBLIC / PRIVAT.

#### **5.5.10. Disfuncționalități majore - priorități**

##### **1. Îngustarea profilului inelului 1, strada 20 decembrie 1989, pe segmentul dintre bulevardele C.D. Loga și M. Eminescu.**

Prin Studiul de Fezabilitate „Reorganizarea circulației rutiere pe inelul I de



circulatie si reprojectarea infrastructurii rutiere si de transport public (Pasaj P-ta Victoriei)", aprobat prin Hotararea Consiliului Local 427/16.10.2015, se propune un sistem de 4 benzi de circulatie rutiera pe acest segment, profil neconform cu posibilitatile actuale (distanța redusa dintre cladirea Primariei Municipiului Timisoara si parcela pentru care se elaboreaza prezentul PUZ).

**Masura propusa: Largirea profilului stradal prin acapararea unei suprafete necesare din parcela care face obiectul PUZ, ca obiectiv de utilitate publica.**

## **2. Alaturarea functionala a zonei centrale cu zona rezidentiala din partea estica a parcelei studiate**

Zona centrala este o zona cu caracter predominant public, din care fac parte institutii si servicii de interes local, judetean sau regional, pe cand zona rezidentiala este una linistita. In acest moment nu exista o articulatie propice intre cele doua categorii de functiuni, trecerea facandu-se fara un mediator.

**Masura propusa: Reglementarea unei zone mixte care sa realizeze o articulatie corespunzatoare intre cele doua tipuri de functiuni si tesut urbanistic.**

## **3. Limitarea dezvoltarii unor functiuni specifice zonei centrale**

Cladirea in care a functionat Liceul de Arte are un regim de inaltime predominant Parter, neconform cu posibilitatile si necesitatile de dezvoltare socioeconomica a parcelelor adiacente zonei centrale. Se impune ridicarea valorii POT si CUT actuale prin edificare.

**Masura propusa: Reglementarea unor valori maxime ale POT si CUT pentru a putea implementa functiuni specifice zonei centrale, intr-un concept de tip mixed use.**

## **5.6. Circulatia**

### **5.6.1. Analiza circulatiilor in zona**

In ceea ce priveste integrarea in principalele retele ale orasului, sunt analizate acele functiuni care se pot coagula ca parte a unei retele continue care permit satisfacerea nevoilor unei unitati teritorial-admin.



## RETEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Reteaua de mobilitate motorizata este reprezentata in zona prin proximitatea traseului de transport in comun pe strada 20 Decembrie 1989 al troleibuzului 16. La o distanta relativ acceptabila de cca 200m se afla statia de transport in 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 pos. de a adauga noi linii, 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 (cca 250m) 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.

## ACCES

La ora actuala circulatia rutiera de acces la terenul studiat se desfasoara de pe str. 20 Decembrie 1989, de pe str. Patriarh Miron Cristea si de pe b-dul C.D. Loga. Toate cele 3 accese rutiere nu sunt corect amenajate si sunt direct din banda de circulatie, perpendicular pe aliniament, fara raze de racord corepunzatoare. Cu toate acestea, toate cele 3 strazi au canalizare pluviala si sunt asfaltate. Str. Patriarh Miron Cristea si b-dul C.D. Loga au fata de strada zone verzi de protectie. B-dul Mihai Eminescu (astazi cu circulatia intr-un singur sens) nu beneficiaza de acces auto.

Circulatia rutiera si pietonala este reglementata prin semne de circulatie si marcaje orizontale.

La ora actuala circulatia ciclista se desfasoara pe b-dul C.D. Loga si b-dul Mihai Eminescu, trotuarul fiind doar partial amenajat pe partea cu terenul studiat.



Accesul pietonal este posibil de pe toate cele 4 laturi ale terenului.

## 5.6.2. Disfuncionalitati - prioritati

Principalele disfuncionalitati la nivel de circulatii in zona sunt dupa cum urmeaza:

- Circulatia actuala de jur-imprejurul parcelei este depasita de valorile de trafic si nevoia de locuri de parcare, drept dovada parcajele blocheaza benzile (chiar si astazi) insuficiente;
- Zonele de conflict sunt datorate in general intrarilor / iesirilor de pe parcele, neprotejate fata de benzile de circulatie si a coltului b-dlui Mihai Eminescu cu str. 20 Decembrie 1989 unde, datorita mobilarii coltului cu latura ESTICA a cladirii fostului Liceu Israelit, soferii nu pot vedea din timp traficul de pe str. 20 Decembrie in directia Pietei Iancu Huniade;
- Gatuirea str. 20 Decembrie 1989 in zona Primaria Municipiului Timisoara – amplasamentul studiat, datorita nealinierii corecte a cladirii fostului liceul fata de trama actuala / necesara traficului viitorului INEL 1 de circulatie rutiera. Totodata, datorita profilului prea mic, aici nu se pot amenaja astazi piste velo corespunzatoare, acestea fiind deviate in zona parcelei studiate doar pe directia EST-VEST;
- Pentru a cauta un loc de parcare in zona si dat fiind faptul ca b-dul M. Eminescu este astazi in sens unic, este nevoie de a ocoli cvartalul prin Piata Iancu Huniade, si apoi intoarcere pe str. Patriarh Miron Cristea. Timpii pierduti astazi indica necesitatea realizarii unei mari giratii in jurul parcelei, pentru a fluidiza traficul atat astazi cat si odata cu realizarea INELULUI 1.

## 5.7. Echipare edilitara

### 5.7.1. Stadiul echiparii edilitare

Constructiile de pe terenul studiat sunt alimentate cu apa de la reseaua publica, prezenta la S de terenul studiat, aceste racorduri fiind facute de pe timpul in care in cladirile liceului era activitate. Cladirea Inspectoratului Scolar Judetean Timis are si el racordul propriu tot in reseaua orasului (AQUATIM).

In prezent, in zona obiectivului studiat exista o retea de alimentare cu apa in zona de S, cu De 150 mm si una De 100 in Estul parcelei. De asemenea exista o retea de canalizare pe b-dul C.D. Loga, cu De 400 mm, conform avizului tehnic de amplasament – Aquatim - nr. 7945 din 26.04.2018.





Terenul studiat este alimentat cu energie electrica, neavand un post trafo propriu.

Terenul este asigurat si cu bransamente de telecomunicatii – telefonie fixa si internet.

Alimentarea cu caldura a cladirilor existente este asigurata prin conexiunea la rețeaua publica de termoficare a orasului (COLTERM).

Rețeaua de gaze naturale se face de pe b-dul Mihai Eminescu, loc pe unde trece rețeaua DELGAZ Grid.

## 5.7.2. Disfuncionalitati - prioritati

Nu exista disfuncionalitati majore in ceea ce priveste asigurarea zonei cu utilitati. Acest lucru reiese inclusiv din estimarea bransamentelor viitoare.

## 5.8. Probleme de mediu

### 5.8.1. Relatia cadru natural-construit

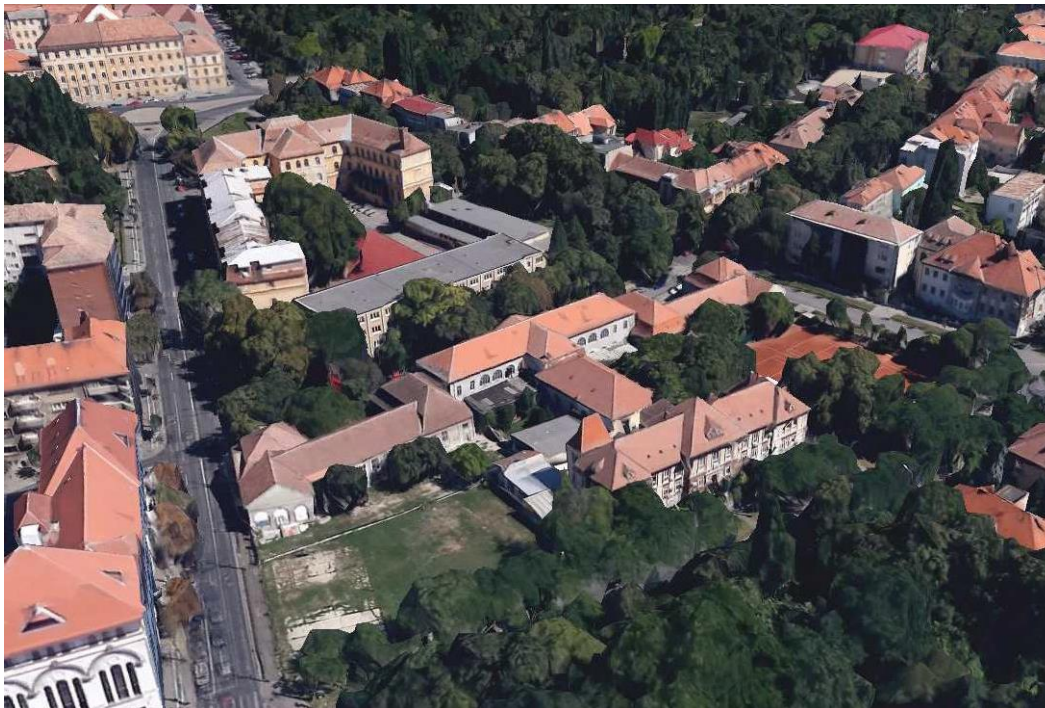


Figura 1. Perspectiva asupra ansamblului, cu evidentierea vegetatiei medii si inalte.



**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 posibilitatea 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 vistica si cea nordica a amplasamentului vor suporta, in aceasta situatie, o densitate ridicata de construire si ocupare a parcelelor.

## 5.8.2. Evidentierea 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 diminuata considerabil ca urmare a lucrarilor de canalizare a raului Bega.

## 5.8.3. Disfunctionalitati - prioritati

Astazi pe teren nu exista spatii verzi amenajate si intretinute, drept dovada vegetatia crescuta oarecum aleator prin curtile interioare ale cladirilor ce constituiau liceul sau internatul liceului, nu aduc nici un aport de calitate spatiului verde al orasului. Aceste suprafete complet neingrijite (cu exceptia celei din fata ISJ Timis, trebuie relocalate in zone unde ele pot fi intretinute corespunzator. Aspectul acestora astazi este dezolant (de zona dezafectata).

## 5.9. Necesitati si optiuni ale populatiei

### 5.9.1. Necesitati ale populatiei

Principalele necesitati ale populatiei din zona se refera la asigurarea de o zona de comert de calitate mai aproape, de spatii culturale, de spatii publice si spatii verzi amenajate, la asigurarea unui climat urban propice



locuirii si circulatiilor pietonale, pe scurt la asigurarea unui confort sporit si a unor spatii de calitate.

## 5.9.2. Optiuni ale populatiei

Optiunile populatiei vor fi colectate in perioadele de implicare a publicului in procesul de avizare, conform legii. Pana la aceasta faza, nu s-au inregistrat opinii ale publicului.

## 5.9.3. Punct de vedere al administratiei publice locale

Prin Avizul de Oportunitate nr. 21 din 29.03.2018, Primaria Municipiului Timisoara si-a exprimat punctul de vedere afirmativ in legatura cu demararea unei documentatii de refunctionalizare a zonei in zona mixta, solicitand un studiu care sa cuprinda zona intregului cvartal cu anumite conditii rezultate din complexitatea amplasamentului ales de catre investitor.

Pentru investitia de fata s-au obtinut Certificatul de Urbanism nr. 29 din 03.01.2018 de la Primaria Municipiului Timisoara, favorabil investiei.

## 5.9.4. Punct de vedere al proiectantului P.U.Z.

Proiectantul PUZ considera oportuna refunctionalizarea zonei, si transformarea acesteia in zona mixta, insa considera ca aceasta trebuie facuta in concordanta cu functiunile existente din zona, in vederea obtinerii unei corelari ce va creste calitatea amenajarilor urbane rezultate.

## 5.10. Evidentierea 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.

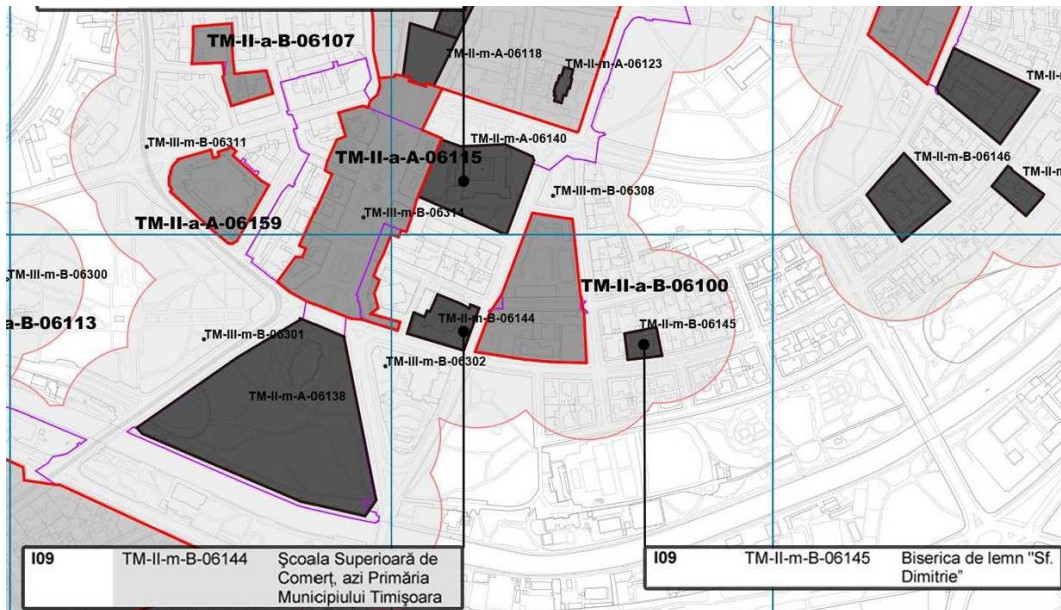


Figura 2. Monumente si ansambluri istorice clasate conform LMI 2010 si zona lor de protectie trasata pe parcele. Sursa: Noul PUG, Etapa 1.

## 5.11. 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** (institutiile publice administrative, culturale, de invatamant superior, institutiile 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 la cornisa 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. Conform Regulamentului Local de Urbanism, POT maxim este de 80%, cu un procent de spatii verzi de minim 10%.

### PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN ELABORARE TIMISOARA

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiata face parte din



# CLAUDIU IONESCU

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

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

**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 parcellar 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 este modul de construire urbana de tip inchis. 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 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.

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.

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.

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 Company 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 dezmembrarea a cca. 315 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

## 5.12. Concluzie:

În concluzie la cele enumerate în subcapitolele anterioare, clădirile de pe parcela care face obiectul prezentei documentații au fost edificate fără păstrarea tipologiei stabilite prin proiectele inițiale de urbanizare ale epocii. De-a lungul timpului s-au petrecut o serie de evenimente notabile, printre care se remarcă avangarda grupului Sigma / 111, care însă nu au fost condiționată de arhitectura clădirii. În timp, imobilele și-au păstrat conformarea spre deosebire de zona din imediată proximitate din Vest, clădirea și-a păstrat volumetria, ceea ce înseamnă că zona a rămas într-un decalaj față de axul Opera - Catedrala Mitropolitană. Din punct de vedere urbanistic, Corso este o esplanadă reprezentativă care îi se contrapune nejustificat zona fostului liceu de arte, o zonă lipsită de viață publică.

Pentru a regla acest mecanism este necesară realizarea unei operațiuni de tip „Stadtrenatur”, prin care zona subdezvoltată să suporte operațiuni de reînnoire și arheologie urbană, de recalibrare în raport cu zona. Astfel, rolul edificării în etapa contemporană și evoluției sale este de a deveni un dispozitiv care mediază între diversele tipologii ale zonei și le aduce împreună în cadrul unui sistem unitar, deschis spre contextul proximal.



## VI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 6.1. Concluziile studiilor de fundamentare:

#### Concluziile studiului istoric si avizelor preliminare acestui P.U.Z.:

Din cele 3 optiuni pe care acest studiu le propune drept valabile, avand in vedere concluziile avizului consultativ al DJC Timis si avizului de oportunitate nr. 21 din 29.03.2018, exista 2 optiuni de valorificare a fondului construit pe parcela care face obiectul acestui P.U.Z.:

- Pastrarea macar la nivelul fatadei a fostului Liceu de Arta, pe b-dul M. Eminescu si integrarea in ansamblu a cladirii Inspectoratului Scolar de pe b-dul C.D. Loga si
- Se recomanda a se avea in vedere si o alta interpretare a fatadei dinspre b-dul M. Eminescu, fara a se pastra fatada Liceului de Arta, in scopul potentarii solutiei noi propuse.

Din aceste 2 optiuni, clientul a ales sa mearga pe o varianta si mai conservatoare, prin pastrarea corpului central (P+1) a fostului Liceu de Arta, integrandu-l la fel ca si cladirea Inspectoratului Scolar Judetean in ansamblul nou propus.

Aceasta solutie este mentionata de catre beneficiar in ideea integrarii in ansamblu si a unui posibil Muzeu al comunitatii Evreiesti, pastrand astfel amintirea senzoriala si experienta pe care au avut-o elevii trecuti prin aceasta scoala.

Cladirile cu regim de inaltime Parter, de pe coltul b-dului Mihai Eminescu cu str. 20 Decembrie 1989 si str. Patriarh Miron Cristea sunt propuse spre declarare apoi pentru demolare, dat fiind faptul ca parcela pe care se afla astazi segmentul dinspre str. 20 Decembrie 1989 se va dezmembra in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica, Inelul 1 de circulatie. In urma acestei dezmembrari, arhitectura relativ simetrica a cladirii nu mai functioneaza, drept pentru care s-a optat pentru renuntarea si la segmentul dintre corpul central P+1 si str. Patriarh Miron Cristea.

Cladirea proiectata de atelierul lui László Székely (fostul Internat Evreiesc), la fel ca si corpul central al fostului Liceu de Arta sunt propuse spre consolidare, remodelare, restaurare si reconversie functionala cu sau fara pastrarea acoperisului sau a parti din ele, conform solutiei arhitecturale propuse in faza D.T.A.C. // P.T.-D.D.E..





Restul cladirilor, asa cum reiese din studiile anterioare sunt fara o valoare arhitecturala semnificativa si sunt propuse spre declassare, apoi demolare.

## 6.2. Prevederi ale P.U.G.:

Pentru a stabili o inaltime corecta a corpurilor de cladire ce vor fi construite pe cvartalul care face obiectul acestui P.U.Z., s-au luat in considerare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21 din 29.03.2018 criteriile P.U.G.-ului in vigoare si anume:

La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere:

- o protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural - urbanistica a zonei istorice;
- o respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 536 (actualizat O.M.S. 119/2014) pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora;
- o inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- o in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- o daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4,0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniamentul anterior;
- o in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente.

### In concluzie:

- cornisa fostei Scolii superioare de comert se afla la +20,00 m fata de cota trotuarului pe coltul dinspre b-dul C.D. Loga si str. 20 Decembrie 1989;
- profilul actual al strazii este de: 15.75 m, rezultand conform r.g.u. in vigoare o inaltime de +15,75 la actualul aliniament al parcelei studiate;
- pentru largirea profilului stradal, din parcela studziata se va dona o fasie de 5,50m latime, pe toata lungimea str. 20 Decembrie 1989 in vederea



- realizarii Inelului 1 de circulatie, rezulta o inaltime la cornisa de +21,25m;
- in consecinta, se propune pe fatada dinspre PMT, o racordare cu retragere la cornisa intermediara de la +20.00m (la fel ca si cea a cladirii PMT), urmand sa ajunga pana la maxim +26,00m la punctul cel mai inalt, prin retragere;
  - cornisa dinspre P.M.T. va fi data de o copertina propusa peste piateta la cota +23.50m. Acest lucru este posibil datorita cedarii a >5m din latimea parcelei beneficiarului catre P.M.T., deci si a largirii profilului stradal existent creand astfel loc unei zone mai aerisite intre aliniamente;
  - tot prin studierea in sectiune a aliniamentelor, inaltimea maxima propusa este de +47m, valabila doar pentru accentul vertical – turn informational, aflat in zona piatetei pietonale nou propuse. In rest, inaltimea maxima este de + 26,00 m in regim de Etaj retras (>1.8m din planul fatadei).

### **Conform noului P.U.G. aflat in avizare:**

Tot la nivel de oras, noul PLAN URBANISTIC GENERAL ce se doreste a fi aprobat in viitorul apropiat prevede in aceste zone un regim maxim de inaltime de 1-3S+P+5+1R sau 1-3S+P+5+1R cu inaltime de cornisa la +25m in mod curent si cele aflate in pozitii privilegiate urban, cu inaltime admise de pana la +28m. Un lucru ciudat il reprezinta faptul ca nu se specifica posibilitatea existentei unor accente de inaltime in zona.

Deasemenea ca un lucru ciudat, noul P.U.G. nu propune interventia majora in zona conform S.F. aprobat prin HCL, largirea str. 20 Decembrie 1989 in 4 benzi (+20m profil stradal) si astfel crearea Inelului 1 de circulatie (conform profilului stradal 5).

Din punct de vedere al R.L.U., noul P.U.G. prevede pentru zone de acest tip urmatoarele:

### **Zona M1 // Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic:**

Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Amplasare fata de aliniament:

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.

Prin exceptie, in situatiile in care frontul deschis constituie o specificitate locala, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD.

Spatiile de locuit (apt.) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% in cazul POT max = 50% si minimum 15% in cazul POT maxim 70% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafata totala.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85% si

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 4,5



In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

### 6.3. Valorificarea potentialului cadrului natural si protectia mediului:

Se vor amenaja terase inverzite la nivelul Parter (min. 10% din S. terenului) si la etajelor sup. ale cladirii, accesibile cu restrictii publicului si locatarilor.

Cadrul natural cu cel mai mare potential in zona il reprezinta parcul Justitiei, ce confera o atmosfera de liniste, aport de oxigen si spatiu verde larg. *Spre acesta trebuie sa fie orientata si dezvoltarea propusa.*

### 6.4. Valorificarea contextului socio-economic:

Avand in vedere locatia centrala a terenului, identificam cateva din caracteristicile contextului socio-economic al Timisoarei si al cestei zone:

- Avand in vedere preconizata crestere demografica a populatiei municipiului Timisoara si cresterea fondului construit de buna calitate in apropiere de zona centrala, crestere propusa prin multitudinea de P.U.Z.-uri prezentate in plansa U.03 – Incadrare in teritoriu, prezentul proiect este considerat sincron si in spiritul dezvoltarii Timisoarei;
- De asemenea, odata cu cresterea demografica a populatiei, va aparea si nevoia de locuri de munca, zona de servicii incercand sa ofere posibilitati de dezvoltare in acest sens;
- Timisoara capitala culturala 2021 va avea un impact major asupra necesarului si modului in care Timisoara stie sa-si gestioneze turismul, drept pentru care, in zona centrala este nevoie de spatii de cazare de calitate, usor accesibile si bine pozitionate pentru explorarea unor trasee culturale.
- Avand in vedere contextul existent al zonei in relatie cu cea a Pietei Victoriei, acest loc asteapta o dezvoltare serioasa pentru a putea dezvolta mai departe aceasta zona centrala, aducand infrastructura de servicii, cultura (muzee si galerii de arta), unitati de cazare, parcaj subteran cu acces public, comert de calitate, etc.

### 6.5. Valorificarea contextului cultural:

Sunt multe valori de patrimoniu cultural recunoscute in zona, iar acest loc



nu face exceptie. El este astazi parte dintr-un ansamblu de cladiri istorice impreuna cu Colegiul Tehnic „Emanuil Ungureanu”. Valorificarea culturala acestor cladiri existente este una dintre prioritatile proiectului, drept pentru care s-a incercat pe cat posibil mentinerea acelor cladiri cu incarcare istorica / arhitecturala / emotionala. Astfel, se va incerca crearea in acestea a unor spatii dedicate artei contemporane, dat fiind faptul ca pe aceasta locatie s-a nascut grupul de arta de avangarda SIGMA / 111. Tot aici s-ar putea realiza si un muzeul al comunitatii evreiesti din Timisoara, comunitate extrem de importanta pentru dezvoltarea orasului.

## **6.6. Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici**

### **6.6.1. Zone functionale – reglementari**

#### **6.6.1.1. Principii generale de organizare**

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, insa 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 accesibilitatii pe sit, Inelul I de circulatie rutiera reprezinta cea mai importanta cale de acces. Desi, momentan, sensul acestuia este dublu pe segmentul dintre bulevardele C.D. Loga si M. Eminescu, odata pusa in practica intentia studiului de fezabilitate prezentat anterior, segmentul va putea fi parcurs doar pe directia sud-nord. Vor aparea: o banda dedicata transportului in comun si o pista dubla pentru ciclisti. Totodata se vor reconfigura complet toate strazile de jur imprejurul parcelei, conform plansei de drumuri si planselor de reglementari, atat in faza 1 (inainte de realizarea INELULUI 1) cat si in faza 2 (dupa realizarea INELULUI 1). Din punct de vedere functional, ansamblul propus va cuprinde locuinte colective, spatii pentru cultura, birouri si servicii, functiuni comerciale, precum si un hotel.

In ceea ce priveste configurarea tesutului construit, se propune preluarea



# 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

aliniam. stradale si a retragerilor de la aliniament si, astfel, constructia unui imobil a carui amprenta sa ajunga pana la un C.U.T. de 3,8 si un P.O.T. de 80%. Limitand cladirea la o cornisa generala de 22,5m, exceptie facand zona dinspre Primarie unde cornisa va fi suprainaltata la 23,5m - inaltime posibila datorita retragerii cu >5m fata de aliniamentul actual (inainte de transferarea dreptului de proprietate catre PMT in vederea realizarii inelului 1 de circulatie, pe toata fasia dinspre str. 20 Decembrie 1989).

Totodata, solutia creaza aceste rupe 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 rezidential si parcaj comercial si spatii tehnice, iar in suprateran spatii pentru cultura, un hotel, locuinte colective s.a.m.d.. Volumetriile "rotunjite" vor crea aspectul de plutire si de obiect usor, la fel ca si citatul lui C. Flondor dintr-o revista scrisa la sfarsit de anii '70, "... spiritul grupului inca pluteste in aer".

Din punct de vedere al spatiilor deschise pentru acces public, ansamblul propus mizeaza pe definirea unei pietete in zona de colt CD Loga - 20 Dec. 1989, creand acolo o zona de intalnire si trecere protejata prin intermediul unui pasaj intre contextul - Parcul Justitiei / Filarmonica / Primarie si zona Liceului E. Ungureanu.

Tot aici se propune si inserarea unui turn informational, ca un punct de belvedere pentru toata zona centrala. Acest turn se doreste a fi rezultatul unei colaborari cu ultimii membrii ramasi ai grupului SIGMA. Propunerea de a face acolo un obiect de acest gen vine in ajutorul marcarii acestui loc ca un simbol pentru Timisoara, cu atat mai mult cat orasul se pregateste pentru a deveni Capitala Culturala 2021. Colturile cladirii la intersectia str. 20 Decembrie 1989 cu B-dul Mihai Eminescu sau B-dul C.D. Loga vor fi ridicate de la CTS, astfel incat sa ofere o sporire a vizibilitatii dupa colt, soferii putand anticipa traficul cu care urmeaza sa se intersecteze.

Un alt aspect specific este platforma propusa peste nivelul etajului 1, cu acces semipublic, acoperita integral cu un strat vegetal. Aceasta amenajare va realiza o mediere intre vegetatia abundenta din P. Justitiei



si prop. unei cladiri care depaseste in inaltime cladirile imediat apropiate.

Solutia a primit un aviz consultativ favorabil din partea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, pentru scenariul care prezinta posibilitatea de inserare sau rel. a cladirii fostului internat / inspectorat scolar si a corpului central (P+1) al fostului Liceul de Arta / Scoala Israelita, prin pastrarea totala sau partiala a internatului si totala sau partiala a corpului principal din scoala in noul ansamblu ce urmeaza a se dezvolta pe amplasament cu sau fara pastrarea acoperisului sau altor parti din cladiri.

Solutiile de mobilare vor fi prezentate in FAZA D.T.A.C. sau P.U.D., dar acestea vor pastra principial, fara a devia prea mult, solutia propusa prin concursul de arhitectura mentionat si in Avizul de Op. nr. 21 / 29.03.2017.

#### 6.6.1.2. Zone functionale obtinute

Parcela obtinuta reprezinta o zona cu functiuni mixte, care cumuleaza cladiri in care pot coexista servicii comerciale si sociale, in special la nivelele inferioare, culturale, locuinte colective sau servicii hoteliere.

S-a propus ca zona destinata serviciilor hoteliere sa ocupe pozitia dinspre Primarie, iar locuintele colective vor fi cantonate in jumatatea de Est a parcelei obtinute, conform si functiunilor existente la momentul de fata (functiuni publice in vest, functiuni private in est).

Spatiile verzi vor ocupa cu preponderenta conturul parcelei si vor fi constituite in zone verzi legate prin pietonale. Acestea vor ocupa un minim de 10% din suprafata intregului teren. Detalii referitoare la organizarea spatiilor verzi vor putea fi stabilite in faza de Autorizatie de Construire. Amplasarea acestora urmareste conturul (in special cel din N-E-S). Tot la nivel de spatii verzi, se va realiza si o terasa verde, deasupra spatiilor comerciale de la etajul 1. Acestea vor fi accesibile tuturor locatarilor aflati in cladirile rezidentiale si eventual hotelului.

Se propune un melanj de functiuni: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT.

Practic la aceasta faza este propusa o singura zona functionala: cea mixta, cu subzone ce contin conditii diferite de constructibilitate.

Avand in vedere faptul ca interventia propusa are ca impact si limita de



studiu un areal mai amplu, se recomanda orientarea la necesitate, impreuna cu administratia publica locala, dupa urmatorii coeficienti in ceea ce priveste asigurarea serviciilor publice si de cartier:

- intre 0,03-0,05 mp/loc – functiuni destinate dispensarelor medicale;
- intre 0-0,3 mp/loc – cresa;
- intre 0,6-0,9 mp/loc – gradinita;
- intre 2,5-4 mp/loc – scoala (primara si/sau gimnaziala);
- intre 1,5-3 mp/loc – scuar verde;
- cca. 1 mp/loc – dotari sportive.

#### 6.6.1.3. Interdictii de construire:

Nu au fost impuse prin prezenta documentatie.

#### 6.6.2. Bilant teritorial

Tabel 1 Bilantul teritorial al suprafetelor cuprinse in terenul studiat

Zone functionale	Suprafata (mp)	Procent % din total
ZONA MIXTA din care:	7.043,0	84,19%
- Subzona M1 (turn informational)	230,0	2,75%
- Subzona M2	2.167,0	25,91%
- Subzona M3	4.646,0	55,54%
ZONE NON EDIFICABILE, din care:	1.070,0	20,00%
- Zone verzi obligatorii (in parcela zonei mixte)	836,5	10,00%
<b>TOTAL TEREN DIN C.F. SI MASURATORI</b>	<b>8.365,0</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL TEREN DUPA CEDARE – INEL 1</b>	<b>8.050,0</b>	<b>96,23%</b>
TOTAL ZONA STUDIATA	8.916,2	106,59%

#### 6.6.3. Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona studiata sunt urmatorii:

- POT maxim = 80%
- Regim de inaltime maxim
  - o 3S+P+9E (+47 m) Subzona M1 – turn informational;
  - o 3S+P+6E+ER (+26 m) Subzona M2
  - o 3S+P+5E+ER (+26 m) Subzona M3
- CUT maxim = 3,80

#### 6.6.4. Modernizarea circulatiei

Principalele modernizari ale circulatiilor rutiere si al transportului in comun tin cont de prevederile Planului de Mobilitate Urbana Durabila pentru orasul Timisoara. Acestea propun amenajarea sectorului inelului I prin





cedarea unei suprafete de teren catre Primaria Municipiului Timisoara in zona strazii 20 Decembrie 1989. Accesul auto pe amplasament se va realiza din celelalte trei strazi care flancheaza perimetrul reglementat, evitand un acces direct din inelul I, respectiv strada 20 Decembrie 1989. Accesele 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.

Astfel, se vor moderniza:

- Strada 20 Decembrie 1989 – largirea profilului stradal in dreptul cvartalului la min. 20m prin cedarea unei suprafete din terenul beneficiarului, catre domeniul public si crearea a 4 benzi cu sens dublu (2 / sens + trotuare si pista velo – existenta si propusa), inainte de realizarea fluxului de Inel 1 (etapa 1-intermediara) si cu sens unic (4 benzi / sens + trotuare + pista cu dublu/singur sens de biciclete + zona verde de protectie, dupa caz), dupa realizarea Inelului 1 (etapa 2 – finala) – Profilul strazii va fi: pentru etapa 1 – conform PTT4 si pentru etapa 2 – conform PTT5.
- B-dul C.D. Loga – modificarea profilului stradal in dreptul cvartalului de la 2 benzi (1 / sens) la 3 benzi (2 / sensul spre Primarie din care 1 dedicata pentru stocaj + accelerare la iesirea din parcajul subteran al noii dezvoltari, 1 / sensul dinspre Primarie) + zona de parcaj inspre Parcul Justitei si zona de stationare pentru Taxi + P temporara (<5minute – stationarea interzisa) pe partea fostului liceu + trotuare si zona verde de protectie. Profilul bulevardului va fi conform PTT1.
- B-dul Mihai Eminescu – modificarea profilului stradal in dreptul cvartalului de la 1 banda cu sens unic si 2 de parcaj lateral la 3 benzi (1 / fiecare sens + 1 de aprovizionare si drop-off + stocaj pentru acces in parcajul subteran al actualei dezvoltari) + parcaj public pe partea cu Baza turistica a DJST Timis. Profilul bulverdului va fi conform PTT 2.
- Strada Patriarh Miron Cristea – taierea profilului pentru facilitarea accesului inspre si dinspre noua dezvoltare + modificarea acestei strazi din dublu sens in sens unic dinspre b-dul Mihai Eminescu inspre b-dul C.D. Loga. Profilul strazii va fi conform PTT3.
- Toate aceste modificari se regasesc in plansa 01 – profile transversale tip – plansa elaborata de: S.C. Proton Consult S.R.L. Tot acolo se regasesc si latimile benzilor de circulatie, a trotuarelor, a pistelor de bicicleta, s.a.m.d.

Racordarile dintre strazi s-au prevazut cu raze de racordare directa cu R intre 6,00 m – 12,00 m, iar colturile cladirii la intersectia str. 20 Decembrie 1989 cu B-dul Mihai Eminescu sau B-dul C.D. Loga vor fi ridicate de la CTS, astfel incat sa ofere o sporire a vizibilitatii dupa colt, soferii putand anticipa



traficul cu care urmeaza sa se intersecteze.

Dirijarea circulatiei si reglementarea prioritatii pentru circulatia rutiera pe domeniul public s-a prevazut prin realizarea de marcaje orizontale si prin amplasarea de indicatoare de circulatie conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurand prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

In apropierea zonei centrale se vor reamenaja pe domeniu public locuri de parcare laterale avand dimensiunile de 6,00 x 3,00 m. Acestea nu intra in calculul necesar al locurilor de parcare destinate viitoarei dezvoltari si vor putea fi folosite in regim de parcare cu plata / domeniu public conform conventiei deja existente intre primarie si operatorul de parcaje publice.

- Pe b-dul C.D. Loga – 14 locuri de parcare laterale, 5 locuri pentru TAXI, 2 locuri pentru parcare cu stationare interzisa (max. 5 minute).
- Pe b-dul Mihai Eminescu – 12 locuri de parcare laterale si o zona de debarcare rapida pentru pasagerii hotelului cu stationare interzisa (max. 5 minute).

Totodata, in incinta la fiecare din cele 3 subsoluri se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme, raportate la tipul de servicii, locuinte si functiuni complementare desfasurate. In total se vor amenaja, in ipoteza de mobilare propusa 440-450 locuri de parcare subterane dintre care:

- la suprafata terenului: 0 locuri de parcare;
- la subsolul 1: cca 149 locuri de parcare;
- la subsolul 2: cca 146 locuri de parcare;
- la subsolul 3: cca 155 locuri de parcare.

Total locuri posibile: cca 450 locuri de parcare in subteran.

Acestea impreuna cu accesele si dispunerea locurilor de parcare se vor definitiva in functie de mobilarea finala.

Apele meteorice de suprafata din zona studiata se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute intre bordura si marginea partii carosabile, apoi spre reseaua de canalizare existenta. Cele de pe parcela studiata se vor duce in prima faza intr-un bazin de retentie al apelor pluviale, iar apoi controlat in reseaua de canalizare existenta.

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.



Lucrarile studiate respecta, prevederile continute in O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata in M.O. nr. 237/29.04.1998.

Costul tuturor lucrarilor aferente lucrarilor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru desfasurarea circulatiei auto in conditii de siguranta, va fi conform planului de actiune semnat de beneficiar, Primaria Municipiului Timisoara si orice alta entitate parte din acest proces, iar executia lucrarilor se va face de catre unitati specializate in respectivele lucrari.

### 6.6.5. Circulatia ciclista si pietonala

Principala artera pietonala propusa o reprezinta un traseu pe directia SV-NE, ce porneste din zona canalului Bega, a viitoarei statii de transport pe apa, trece prin / pe langa Parcul Justiei si traverseaza pietonii feriti fata de inelul 1 de circulatie, prin situl studiat, urmand salba de parcuri pana in zona magazinului Bega. Acest traseu plimba pietonii feriti de aglomeratie si poluare, pe un traseu in mare parte ferit de lumina directa a soarelui.

In zona de colt a terenului (zona str. 20 Decembrie 1989 – b-dul C.D. Loga este prevazuta o pieteta urbana, pieteta care se afla pe traseul urban mai sus mentionat, si care este retrasa de la frontul stradal din motive de protectie fata de artera de circulatie de la S oferind pietonilor un punct de atractie si respiro prin intermediul turnului informational aflat aici.

Prin prevederile proiectului privind mobilarea ult., este facilitata circulatia pietonala pe intreaga dala urbana, pe toate directiile: E-V si N-S.

Profilele stradale propuse prevad circulatii cicliste. conf. planselor de specialitate (drumuri).

Circulatia pietonala este prezenta pe toate profilele stradale nou propuse.

### 6.6.6. Parcaje

In ceea ce priveste parcajele necesare zonei cat si un plus pentru zona de cartier adiacenta, solutia aleasa este ca acestea sa fie asigurate, prin 3 nivele subterane, ce se extind pana la limita de proprietate a parcelei rezultate prin urbanizare, pe toate directiile, dar si de parcaje propuse in cadrul profilelor stradale de la S si N (acestea constituind un surplus, nefiind luate in calcul in necesarul de locuri de parcare).



Asadar spatiul estimat destinat parcajelor va fi de cca. 16.500 mp pentru cele trei nivele subterane.

Calculul necesarului de locuri de parcare a fost facut in acord cu plansele de posibilitati de mobilare urbanistica, functie de suprafetele pe tipuri de functiuni cuprinse in plansa, in acord cu Anexa 2 la PUG Timisoara. Totalitatea locurilor de parcare necesare in aceste conditii a fost calculat la 441 locuri de parcare. Acestea sunt detaliate si mai jos.

Calcul necesar locuri de parcare – Cf. Anexa 2 PUG Timisoara:

Punctul 13. Locuințe: Conform P132/93 Tabel 2 coloana 2:

Necesar: 1 loc de parcare / apartament;

Se propun cca 123 apartamente;

Rezultă: cca 123 locuri de parcare - LOCUINTE COLECTIVE.

Punctul 4. Constructii comerciale:

Necesar: 1 loc de parcare la 20 mp suprafată de vânzări + 1 loc de parcare la 5 angajati;

Se propun cca 4500 mp suprafată spatii comerciale;

Rezultă: cca 4500/ 20 + 6 locuri pentru 30 angajati = cca 231 locuri de parcare - COMERT.

Punctul 5. Constructii cultural: c. Galerii de artă, muzee, târguri:

Necesar: 1 loc de parcare la 50 mp suprafată destinată activității de bază;

Se propun cca 2036 mp suprafată spatii cu functiuni de cultură;

Rezultă: cca 2036/ 50 = cca 41 locuri de parcare - CULTURĂ.

Punct 12. Turism: Conform P132/93 Tabel 3 coloana 2 + 1 loc de parcare la 2 angajați:

Necesar pt. Hotel 4 stele: 1 loc de parcare la 6 paturi;

Se propune cca 149 camere Hotel 4 stele;

Rezultă: cca 149 x 2 paturi/cameră = 298 paturi;

Cca 298 paturi/6 + 3 locuri de parcare la 6 angajați = cca 53 locuri de parcare - TURISM.

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE pct. 13 + 4 + 5 + 12: 123 + 231 + 41 + 53 = cca 448 locuri de parcare.

LOCURI DE PARCARE REALIZATE:

SUBSOL NIVEL 1: cca 149 locuri de parcare;

SUBSOL NIVEL 2: cca 146 locuri de parcare;

SUBSOL NIVEL 3: cca 155 locuri de parcare;

TOTAL = 149 + 146 + 155 = cca 450 locuri de parcare.



Se propune și amenajarea pe domeniul public:

- pe str. C.D.Loga: 14 locuri de parcare laterale, 5 locuri de parcare pentru TAXI și 2 locuri de parcare pentru staționare de scurtă durată, maxim 5 minute;
- pe str. M.Eminescu: 12 locuri de parcare laterale și o zonă pentru debarcare rapidă pasageri la Hotel cu staționare de scurtă durată, maxim 5 minute.

Surplusul de 2 locuri de parcare sunt propuse spre inchiriere, reducand astfel deficitul de locuri de parcare din zona studiata.

Totalitatea locurilor de parcare estimate prin posibilitatatile de mobilare propuse este undeva la cca. *450 locuri de parcare in subteran*. Cele de la sol se afla pe domeniul public si nu vor fi luat in considerare pentru calculul si necesarul actualei dezvoltari.

#### **6.6.7. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Alimentarea cu apa se va face prin bransamente la rețeaua existentă de alimentare cu apă potabilă a localității Timisoara prin intermediul caminelor de bransament (CBr) amplasate pe domeniul public, conform pieselor desenate. De la acestea se vor amplasa camine de apometru pentru fiecare cladire in parte.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se vor prevedea camine de racord (CR) amplasate pe domeniul public, conform pieselor desenate. Apele uzate menajere se vor colecta de la fiecare cladire in parte intr-un camin menajer de la care, prin intermediul rețelei de canalizare din vecinatatea cladirilor se vor deversa in rețeaua de canalizare a orasului. Pentru preluarea apelor de pe platforme si suprafata carosabila se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si nisip (SH) amplasate conform pieselor desenate. Ulterior, apele uzate de pe platforme se vor deversa in rețeaua de canalizare a localității.

In cazul in care se va opta si pentru constructii prevazute cu subsol, se vor prevedea statii de pompare apa catre rețeaua de canalizare a localității, in caz de avarie ale instalatiilor sau in caz de inundare.

Se vor prevedea rezervoare de retentie pentru ape pluviale (RPL). De la acestea apa pluviala va fi directionata treptat catre sistemul de canalizare al orasului, dupa minim 30 minute de la incetarea ploii.



## BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

### 1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

#### 1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru un numar de aproximativ 2500 de persoane (circa 3 persoane/apartament) si circa 2100 de persoane in zona comerciala si servicii, rezultand un necesar anual de circa 43000 mc. Pentru alimentarea cu apa rece a obiectivelor se propune realizarea unui bransament la reseaua de alimentare cu apa rece a localitatii. In functie de regimul de inaltime al cladirilor propuse se va solicita furnizorului de apa rece sa precizeze debitul si presiunea asigurata in zona. In cazul in care nu se dispune de presiunea necesara alimentarii cu apa pentru toti consumatorii se va monta un grup hidrofor (sau grupuri hidrofoare) pentru ridicarea presiunii apei reci.

#### 1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare (rezidential)

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile si industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$\begin{aligned} & - 400 \text{ persoane} \times 170 \text{ l/om} \times \text{zi} = 68000 \text{ l/zi} \\ N & = 68000 \text{ l/zi} = 68 \text{ mc/zi} \end{aligned}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N_1 = 68 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{1 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 68 = 78,2 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max}} = 1/24 \times K_o \times Q_{1 \text{ zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 78,2 = 6,51 \text{ mc/h}$$

#### 1.3. Apa pentru nevoi igienico-sanitare (cultura, birouri, servicii)

$$\begin{aligned} & - 2100 \text{ persoane} \times 20 \text{ l/omxzi} = 42000 \text{ l/zi} \\ N & = 42000 \text{ l/zi} = 42 \text{ mc/zi} \end{aligned}$$

$$Q_{2 \text{ zi med}} = N_2 = 42000 \text{ l/zi} = 42,00 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{2 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{2 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 42,00 = 48,30 \text{ mc/zi}$$



debit orar maxim

$$Q_2 \text{ orar max.} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2 \times 48,30 = 4,025 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = Q_{1 \text{ zi med.}} + Q_{2 \text{ zi med}} = 110 \text{ mc/zi} = 1,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 126,5 \text{ mc/zi} = 1,46 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max}} = Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 10,535 \text{ mc/h} = 2,92 \text{ l/s}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem:

$$Q_{zimed\_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 110 = 117,81 \text{ mc/zi} = 1,363 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax\_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 126,5 = 135,48 \text{ mc/zi} = 1,568 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{oramax\_FINAL}} = K_s \times K_p \times Q_{\text{oramax}} = 1,02 \times 1,05 \times 10,535 = 11,28 \text{ mc/h} = 3,134 \text{ l/s}$$

## 2. SURSA DE APA

1. Sursa de apa (sistemul de alimentare cu apa al localitatii) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer al locuintelor, birourilor si zonei destinate serviciilor (+ refacerea rezervei intangibile de incendiu):

$$Q_{\text{brans.}} = Q_{\text{or.max}} = 3,134 \text{ l/s} = 11,28 \text{ mc/h.}$$

2. Statia de pompare incendiu trebuie sa asigure debitul necesar pentru hidrantii interiori (2 jeturi simultan =  $2 \times 2,1 = 4,2 \text{ l/s}$ ) plus debitul de pentru incendiul exterior daca acesta nu este asigurat de sistemul de alimentare cu apa al localitatii ( $Q_{ie} = 20,0 \text{ l/s}$  pentru 4 hidranti exteriori).

In cazul in care va fi necesara si o statie de pompare pentru stingere incendiu cu ajutorul sprinklerelor se va realiza o rezerva de incendiu separat pentru acest sistem. Si aceasta rezerva de incendiu va trebui sa fie alimentata de la reseaua de apa a loc. pentru refacerea ei in maxim 24h.

$$Q_{ie} = 20,0 + 4,2 \text{ l/s} \approx 88 \text{ mc/h}$$

## BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE MENAJERA

1. Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846/90

$$Q_{U \text{ zi mediu}} = Q_{zi \text{ med}} = 117,81 \text{ mc/zi} = 1,363 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ zi max}} = Q_{zi \text{ max}} = 135,48 \text{ mc/zi} = 1,568 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ orar max}} = Q_{\text{orar max}} = 11,28 \text{ mc/h} = 3,134 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere de la fiecare obiectiv se vor colecta si apoi deversa



in retea de canalizare a localitatii prin intermediul racordurilor de canalizare din PVC KG cu Dn minim 160 mm.

## BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE PLUVIALA

Se propune realizarea unui bazin de retentie a apelor conventional curate pentru apele colectate de pe acoperisul obiectivelor in scopul reducerii debitelor de varf. Ulterior aceste ape conventional curate se vor utiliza la udatul spatiilor verzi, spalatul platformelor si strazilor sau vor fi deversate treptat, controlat, catre sistemul de canalizare al orasului printr-un preaplin sau sistem pompare.

Se propune realizarea unui bazin de retentie a apelor pluviale cu un volum de circa 100 mc ce asigura colectarea apelor conventionale curate pentru o intensitate maxim a ploii de calcul si un timp de 15 minute.

Apele pluviale rezultate de pe platforme si zona stradala vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere si se vor trece in prealabil printr-un separator hidrocarburi.

2. Debitul de apa pentru canalizare pluviala – pentru se determina conform STAS 1846/90:

$Q_c = m \times S \times \Phi \times i$  [l/s] in care:

$m = 0,8$ ;  $S$  = suprafata de calcul:

$S_1$  = supraf. construita = 5850 mp = 0,59 ha;

$S_2$  = drumuri si platforme = 1200 mp = 0,12 ha,

$S_3$  = spatii verzi = 1000 mp = 0,10 ha,

$\Phi$  = coeficient de scurgere:  $\Phi_1 = 0,95$ ;  $\Phi_2 = 0,70$ ;  $\Phi_3 = 0,15$ ;

$i$  = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul, care este 1/1. si durata teoretica a ploii de calcul  $t$ .

$Q_c = 0,8 \times (0,59 \times 0,95 + 0,12 \times 0,70 + 0,10 \times 0,15) \times 190 = 100,25$  l/s

## BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

$P_{totala}$  zona rezidentiala si servicii = 3200 kW;  $P_{tot.illum.ext.} = 0,25$  kW x 60 corpuri illum. = 15 kW;  $P_{tot.esitmat} \approx 3500$  kW

Instalatia electrica de utilizare va asigura functionarea tuturor consumatorilor in conditii de siguranta. Pentru protectia la atingeri directe si indirecte se va asigura gradul de izolare corespunzator si legarea la priza de pamant prin conductorul de nul de protectie. Se vor executa instalatii





electrice de siguranta pentru continuarea lucrului si evacuare.

Dimensionarea coloanelor de alimentare ale tablourilor se va face considerand un coeficient de simultaneitate de "0,80", rezultand sectiunile specificate in schema monofilara. Alegerea materialelor si sistemul de montare a tinut cont de categoria de incadrare a incaperilor din punct de vedere al caracteristicilor de mediu, al pericolului de electrocutare si al pericolului de incendiu. De asemenea s-a tinut cont de destinatia constructiilor si de criteriile economice de folosire a materialelor: tuburi de protectie din materiale plastice.

Legatura pentru egalizarea potentialelor va fi realizata in partile exterioare - captare, coborari, priza de pamant - si elementele metalice in legatura cu pamantul ce se gasesc in interiorul cladirii sau in peretii acestuia: conducte de apa, de incalzire, de gaze, de stins incendii, ventilare-climatizare, echipamente metalice, armatura constructiei, echipamente ale instalatiilor electrice si de telecomunicatii. Elementele metalice de mai sus se leaga intre ele si bara de egalizare a potentialelor (BEP) care se leaga la pamant.

Conform I7/2011 mijloacele de interconectare pentru realizarea legaturilor de echipotentializare pot fi: – conductoare de echipotentializare, daca continuitatea electrica nu este asigurata de legaturi naturale; – dispozitive de protectie la supratensiuni si supracurenti (SPD), daca conectorile directe cu conductoare de echipotentializare nu sunt posibile.

Este important modul in care este realizata legatura de echipotentializare si trebuie discutata cu operatorul retelei de telecomunicatii, cu operatorul retelei electrice si cu alti operatori sau cu autoritati implicate datorita faptului ca pot fi prescriptii conflictuale. SPD trebuie astfel instalate incat sa permita inspectarea lor.

In cazurile in care instalatia electrica (tuburi, conductoare) au traseu comun cu conductele altor instalatii, montarea instalatiei electrice se va face deasupra celor de apa si canalizare si sub conductele calde.

Distantele minime pe trasee paralele fata de alte instalatii vor fi :

- fata de conductele de apa rece si canalizare : 5 cm
- fata de conductele calde : 20 cm

Distantele minime la intersectii sunt :

- cu conductele de apa rece si canalizare : 3 cm
- cu conductele calde : 5 cm



Daca nu este posibila respectarea acestor distante minime, se vor lua masuri de protectie (tevi de protectie, izolatii termice) pe portiunea de traseu in cauza, de o parte si cealalta.

Distanta minima dintre intreruptoare, comutatoare si prize si elementele metalice in legatura cu pamantul (conducte de apa, radiatoare) va fi de 80 cm.

Traversarea elementelor de constructie se va face prin protejarea pe portiunea respectiva in tuburi de protectie.

Pentru protectia impotriva supracurentilor se prevad sigurante fuzibile dimensionate corespunzator pe toate plecarile din tablourile de distributie. Pentru o mai usoara identificare a conductelor se recomanda urmatoarele culori ale izolatiei :

- verde/galben pentru conductoarele de protectie
- alb ( cenusiu deschis ) pentru nulul de lucru
- negru, albastru inchis, si maro pentru conductoarele de faza

Conductoarele cu izolatie din PVC vor fi trase in tuburi la temperaturi ale mediului ambiant cuprinse intre  $-5^{\circ}\text{C}$  si  $+35^{\circ}\text{C}$  numai dupa ce tencuiala care acopera tuburile s-a uscat.

Tuburile de protectie din PVC au fost alese tinand cont de sectiunea si numarul conductoarelor de protejat. Diametrele nominale alese sunt valabile pe trasee pana la 15 m lungime cu max. 3 curbe intre doua doze, tragerea conductoarelor in tub se va face folosind talc pentru lubrifiere, operatia executandu-se cu ajutorul unei sirme din otel.

Este interzisa imbinarea tuburilor la trecerea lor prin pereti. Raza interioara a curbelor va fi cel putin egala cu  $10 \times$  diametrul exterior al tubului. Legaturile sau derivatiile se vor face numai in doze.

Intreruptoarele si comutatoarele din circuitele lampilor fluorescente/cu incandescenta vor avea curentul nominal de cel putin 6 A . Ele se vor monta numai pe conductoarele de faza la o inaltime de 0,6-1,5 m fata de pardoseala finita.

Prizele se vor monta la peste 0,60 m de pardoseala, sau dupa caz la 1 m de pardoseala, la cel putin 0,80 m de elementele metalice in legatura cu pamantul. Fac exceptie prizele cu contact de protectie pentru care



distanta nu este normata, ca si in cazul prezentului proiect.

Circuitele pentru alimentarea corpurilor de iluminat vor fi separate de cele pentru alimentarea prizelor. Conductorul de faza trecut prin intreruptor sau contactor se va lega la borna de interior a duliei iar nulul la contactul de exterior al corpului de iluminat.

Protectia impotriva tensiunilor de atingere se va face prin legarea la nulul de protectie a corpului protejat.

### **Instalatii de protectie prin legare la pamant si priza de pamant**

Priza de pamant

Conductorul de coborare va fi legat la priza de pamant generala, ce va fi utilizata pentru protectia impotriva atingerilor accidentale.

Priza de pamant este alcatuita din platbanda OLZn 40x4. Conductorul de captare va fi deasemenea din OLZn 40x4 si va fi legat de priza de pamant prin intermediul unei eclise amplasata in cutia de conexiune special prevazuta montata pe peretele imobilului. Valoarea rezistentei de dispersie nu trebuie sa depasasca valoarea de  $1\Omega$  fiind conectata la priza paratrasetului.

### **Protectia contra atingerilor accidentale**

Se va prevedea legarea la nulul de protectie a tuturor partilor metalice ale instalatiilor care in mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot ajunge accidental. Legarea se face prin conductor format dintr-un fir de cupru al cablului de alimentare.

Pentru consumatorii aflati in medii periculoase (grupuri sanitare), sau alimentati prin intermediul prizelor, vor fi prevazute suplimentar protectii diferentiale cu sensibilitatea de 30 mA.

Toate elementele conducatoare de curent ale instalatiei electrice (parti active) trebuie sa fie inaccesibile unei atingeri directe astfel:

- izolatia cablurilor si conductelor sa fie conform STAS 11388/3;
- carcasele aparatelor si tablourilor electrice sa respecte prevederile STAS 5325;
- alimentarea aparatelor amplasate in baie, se va face prin intermediul unei sigurante automate prevazute cu protectie diferentiala de 30 mA.



Toate elementele instalatiei electrice care in mod normal nu sunt sub tensiune (carcase metalice, sustineri metalice) dar care pot intra sub tensiune in mod accidental, vor fi prevazute cu urmatoarele masuri de protectie la atingeri indirecte:

- legarea la nul de protectie conform STAS 12604/4,5
- legarea la pamant conform STAS 12604/4,5.

Suprafetele accesibile ale instalatiei electrice (cutii, panouri, muchii, suprafete rugoase, etc) trebuie sa nu produca raniri cu nici o parte a lor si sa nu deterioreze izolatia electrica a cablurilor sau echipamentelor. Temperatura exterioara a suprafetelor accesibile ale instalatiei electrice nu trebuie sa depaseasca valorile de 60°C pentru elementele nemetalice si 50°C pentru elementele metalice.

**Instalatii electrice de curenti slabi.** Pentru asigurarea serviciilor de telecomunicatii (telefon, internet si tv) se vor monta retelele exterioare cladirilor de la care se vor realiza conexiuni pentru fiecare cladire in parte.

## BREVIAR DE CALCUL ENERGIE TERMICA

Evaluare putere electrica totala necesara pentru asigurarea necesarului de incalzire si preparare apa calda de consum:

$P_{totala}$  zona rezidentiala, birouri si servicii  $\approx$  3200 kW termici

Acoperirea necesarului de incalzire si preparare apa calda de consum pentru zona apartamentelor se va realiza cu ajutorul centralelor murale pe gaz sau a centralelor de cladire. In cazul in care se doreste si climatizarea spatiilor acestei zone se vor monta unitati de climatizare tip split sau multi split centralizat.

Acoperirea necesarului de incalzire si preparare a apei calde de consum pentru zona servicii se va realiza cu ajutorul centralelor termice pe gaz si respectiv a centralelor de tratare aer si a unitatilor de climatizare split sau multiplit pentru racirea-climatizarea spatiilor.

Se recomanda implementarea sistemelor de instalatii ce utilizeaza energii regenerabile: pompe de caldura sol-apa sau aer-apa pentru incalzire, racire si preparare apa calda de consum, panouri solare fotovoltaice utilizate pentru producerea de energie electrica si panouri solare termice pentru aport de energie termica in sistemele de incalzire si preparare apa calda de consum.



## TELECOMUNICATII

Se propune bransarea subterana a intregului ansamblu la retelele de telecomunicatii din zona.

## GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale este propusa subteran pentru intreg ansamblul.

## SURSE DE ENERGIE REGENERABILA

Se incurajeaza folosirea in cat mai multe cazuri cu putinta a energiilor regenerabile.

### 6.7. Protectia mediului:

In cele ce urmeaza, in vederea surprinderii efectelor semnificative potentiale asupra mediului, situatia propusa prin prezenta documentatie, se va analiza din punct de vedere al incadrarii in criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, cuprinse in anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Cele doua nivele de analiza precizate in hotararea mentionata mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului si cel referitor la caracteristici ale efectelor si ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ.

In ceea ce priveste caracteristicile semnificative ale planului, se precizeaza urmatoarele:

- Planul urbanistic zonal creeaza un cadru organizatoric si juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritoriala ulterioara a zonei, cuprinzand toate investitiile in zona; prin natura activitatilor propuse – servicii, comert, turism, locuire colectiva, etc. este materializata readaptarea unui teren reglementat astazi sub adevaratul sau potential in folosinta mixta urbana, ceea ce reprezinta un castig pentru oras; activitatile propuse sunt cu impact important in zona, iar conditiile de functionare ale acestora presupun circulatii foarte bine rezolvate; asigurarea apartamentelor urbane, a locurilor de munca si transportul in comun vor creste in viitor; proiectul lamureste orizontul alocarii resurselor atat pentru administratia publica Timisoara cat si pentru beneficiar;



- Planul urbanistic zonal influenteaza in primul rand viitorul Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aflat in studiu; planul urbanistic zonal va influenta si investitiile viitoare din zona prin trama stradala generata in fiecare dintre etape (inainte de inelul 1 cat si dupa realizarea sa) cat si prin tipul de functiuni la care acestea vor fi juxtapuse;
- Din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile, planul urbanistic zonal se include in urmatoarele directii: dezvoltarea unui urbanism ce favorizeaza mixtura de activitati, asigurarea unei echipari tehnico-edilitare centralizate pentru intreaga zona, dezvoltarea prevenirii si reciclarea deseurilor;
  - Problemele de mediu relevante pentru plan sunt urmatoarele:
    - alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat, prin extindere de la reseaua publica a municipiului Timisoara;
    - evacuarea apelor uzate menajere este propusa in sistem centralizat, prin racordare la canalizarea municipiului Timisoara;
    - sunt de incurajat solutiile de folosire a energiilor regenerabile in toate cazurile si la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
    - evacuarea deseurilor de va face diferentiat pentru cele menajere, preluate de Retim SA.
    - protectia arilor construite impotriva poluarii provenite din trafic este prevazuta a fi rezolvata prin retragerea in special a locuintelor de la arterele mari de trafic, precum si retragerile fata de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel national, preluate si detaliate la nivel local in cadrul PUG Timisoara: strategia nationala privind gestionarea deseurilor, strategia nationala privind gospodaria apelor, strategia nationala pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile nationale, europene si internationale privind zonele naturale si construite protejate, s.a.

In ceea ce priveste caracteristicile efectelor si ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizeaza urmatoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementarii planului se refera pot raporta la principalii factori de mediu: biodiversitatea nu este afectata, datorita faptului ca pe terenul de fata nu exista decat cativa copaci care vor fi inlocuiti de spatii verzi nou propuse; asupra populatiei existente la NORD-EST, EST SI SUD se poate aprecia ca strazile pe care acestia circula astazi nu vor fi influentate major de catre noua dezvoltare, urbanizarea va schimba peisajul locuitorilor din zona rezidentiala existenta de la NORD-EST, EST si SUD, dar la momentul finalizarii, ofera si acestora un spatiu urban



public in masura sa catalizeze intreg cvartalul studiat; interventia este una greu reversibila; in ceea ce priveste sanatatea umana in urma implementarii planului se poate spune ca locuirea in apropierea Parcului Justitiei este una mai recomandabila; fauna si flora nu vor avea de suferit de pe urma implementarii planului, nefiind cazul de a fi luate in discutie; se propune ocuparea a minim 10% din teren cu spatii verzi publice; solul isi va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de constructii sau amenajari, pe toata durata de existenta a acestora, acest proces fiind reversibil in urma demolarii constructiilor si amenajarilor; apa este un factor ce nu va avea de suferit datorita echiparii centralizate, racordate la sistemul municipal; din punct de vedere al aerului, se poate spune ca un urma construirii, microclimatul poate sa se incalzeasca usor, insa se propun si solutii de compensare a fenomenului de ridicare a temperaturii locale: dublarea cu terasa inierbata si eventuale fatade verzi a imobilelor; factorii climatici - temperatura, vant, presiune, etc, nu vor fi influentati de implementarea planului; valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt o parte din constructiile actuale - cele fara o valoare arhitecturala sau istorica insemnata; prin acest proces se vor modifica limitele ansamblului urban II iar arhitectonic sau peisagistic zona nu va avea parte decat de o crestere a nivelului acestora, cercetarea arheologica va trebui sa-si spuna cuvantul in acest proiect, odata cu inceperea investigatiilor pe acest subiect. Este posibila descoperirea unor ramasite ale zidurilor exterioare ale cetatii;

- efectele nu au o natura cumulativa semnificativa;
- in context transfrontalier, nu exista efecte semnificative;
- riscul privind sanatatea oamenilor sau pentru mediu este considerat in limite acceptabile;
- se estimeaza ca efectele implemetarii prezentului plan pot afecta cel mult pe o raza de 400 m;
- Amplasamentul se afla la o distanta de cca 10 km NV fata de cea mai apropiata arie naturala protejata Lunca Timisului - sit de importanta comunitara si arie de importanta avifaunistica, distanta la care aceasta, prin activitatile propuse nu afecteaza aria naturala protejata.

Distanta minima intre cladirile de locuinte existente si cladirile propuse este de 26 m.

## 6.8. Obiective de utilitate publica:

Obiective de utilitate publica propuse sunt:

- drumurile si retelele edilitare (alimentare cu apa, electricitate, canalizare), care vor deveni publice dupa realizare.



- se propune transferul dreptului de proprietate între proprietarul actual și Primaria Municipiului Timisoara asupra suprafeței aferente carosabilului propus, aferent inelului I, conform Contractului de Parteneriat între F. Caritatea și Mun. Timisoara cu nr. SC2013-031497 din data de 04.11.2013.

Realizarea efectivă a acestui obiectiv de utilitate publică face implementarea actualului P.U.Z. o operațiune în 2 etape:

**Etapa 1** – înainte de realizarea inelului I de circulație – timp în care noul ansamblu trebuie să funcționeze perfect

**Etapa 2** – etapa finală, după realizarea inelului I de circulație – faza la care ansamblul trebuie să se readapteze, cu eforturi minime.

Este propusă declasarea tuturor clădirilor fostului liceu evreiesc.

Concret, obiectivele de utilitate publică propuse mai contin și:

- Studiu, proiect și descarcare arheologică
- Realizarea rețelei publice de apă potabilă (L= 400 ml), camine de vane, hidranți de incendiu, bransamente și camine de apometre
- Realizarea rețelei publice de canalizare menajeră (L= 400 ml), camine de vizitare, racorduri și camine de racord
- Realizarea rețelei publice de canalizare pluvială (L=400 ml), camine de vizitare, bazin de retenție
- Amplasare a noului post trafo și reglementare rețele M.T.+J.T
- Realizarea rețelei publice electrice de il. stradal pe domeniu public J.T.
- La nevoie, amplasarea unei stații de reglare și măsurare gaze naturale
- Amenajare lucrări rutiere, trotuare, parcaje și spații verzi necesare funcționării obiectivului

Aceste obiective de utilitate publică au fost enumerate sub forma unui tabel în PLANUL DE ACȚIUNE, semnat de reprezentanții beneficiarului și Primaria Municipiului Timisoara.

## 6.9. Tipuri de proprietate asupra terenurilor:

Totalitatea terenurilor aflate în studiu sunt propr. priv. a unor ag. economici.

## 6.10. Circulația juridică a terenurilor:

În urma acțiunii de urbanizare, au loc următoarele circulații ale terenurilor:

- pentru realizarea obiectivului de utilitate publică reprezentând INELUL I de circulație se vor trece în domeniul public aprox. 315mp;
- restul terenurilor vor rămâne în domeniul privat;





## VII. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

### 7.1. Inscrierile in prevederile P.U.G.:

In urma urbanizarii s-a obtinut o reconversie a terenului in zona mixta care este in concordanta cu prevederile noului P.U.G.

Fata de prevederile noului si actualului PUG, indicatorii urbanistici sunt urmatorii:

- POT a fost respectat de maxim 80% (fata de 85% permis in noul P.U.G.), ca pentru parcele cu garaje/parcaj subteran;
- CUT a fost propus de 3,80 in loc de 4,50 pentru cladiri cu garaje / parcaje subterane.
- Regimul de inaltime a fost adus la nivelul permis prin A.O. nr. 21 din 29.03.2018.

### 7.2. Categoriile principale de interventie:

In ceea ce priveste interventiile ele pot fi categorisite astfel:

- Declasarea tuturor cladirilor fostului liceu de arta / liceu israelit
- Demolarea tuturor cladirilor care nu se doresc a fi pastrate
- Descarcarea arheologica;
- Circulatii juridice de terenuri;
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare subterane, apoi a cailor de circulatie perimetrare propuse;
- Construirea subsolului general destinat parcajelor;
- Construirea etapizata a cladirilor propuse.

### 7.3. Prioritati de investitie:

Prioritara este realizarea obiectivelor de utilitate publica, dar nu inainte de declasarea cladirilor fostului liceu de arta / liceu evreiesc, descarcarea arheologica, cedarea terenurilor pentru drumuri, realizarea traseelor subterane de utilitati si realizarea profilelor stradale propriu zise deodata cu inceperea constructiilor conform unui calendar de executie ulterior stabilit.

### 7.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.:

Elaboratorul PUZ considera ca refunctionalizarea zonei este necesara si in slujba municipiului insa elaboratorul crede ca pentru reusita deplina a acestui tip de investitii este nevoie de intocmirea unor studii de piata mai amanuntite, precum si a unor studii de circulatie, pastrand nemodificate



principial relatiile volumetrice rezultate in timpul concursului de arhitectura anterior actualului P.U.Z., care sa fundamenteze investitia propriu zisa.

## **7.5. Lucrari necesare in continuare:**

### **7.5.1. Planuri urbanistice de detaliu:**

In situatia in care propunerile viitoare se suprapun cu plansele - Posibilitati de mobilare a terenului, se considera ca nu mai este nevoie de a detalia amplasamentul printr-un studiu de amplasament de tip PUD.

In situatia in care sunt propuse alte tipuri de mobilari, se lasa la latitudinea administratiei publice locale decizia elaborarii unui PUD. Proiectantul recomanda intocmirea unui PUD in atare situatii.

### **7.5.2. Proiecte prioritare de investitie:**

- Studiu de piata pentru clarificarea temei program a investitiei propriu zise;
- Studiu de circulatie in ipoteza unei investitii clare, pentru luarea celei mai bune decizii referitoare la traficul din zona si cel generat de investitie;
- Descarcarea de sarcini arheologice a zonei;
- Inelul 1 de circulatie.

## VIII. ANEXE

### **8.1. Materiale scrise:**

#### **8.1.1. Avizul de oportunitate nr. 21 din 29.03.2018**

#### **8.1.2. Certificatul de urbanism nr. 29 din 03.01.2018**

### **8.2. Materiale grafice**

APRILIE 2018

Intocmit,  
Arh. **Claudiu IONESCU**

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