

**ATELIERUL ARHITEXT srl**

Str. Marte nr. 15, ap.1

Comuna Dumbravita, Judet Timis

E-mail: [314arhitext@gmail.com](mailto:314arhitext@gmail.com)



Nr 01./04.04.2019

## MEMORIU DE PREZENTARE

Avand in vedere importanta urbanistica a zonei centrale a orasului, care include si este adiacenta Parcului Botanic, si la propunerea Comisiei, cvartalul studiat in suprafata de 16.63 ha este delimitat de:

- str.Gh.Dima
- str.Gh.Lazar
- str.Alexandru Ioan Cuza
- str.Pictor Ion Zaicu

De asemena, pentru o mai eficienta analiza functionalasi de ambianta urbana, zona cvartalului studiat este prezentata ca avand asociate **8 subzone** caracteristice:

**-subzona 1** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari existente aferente SMCU Timisoara, inclusiv propunerile de modernizare si extindere a acestuia, asa cum au fost prezentate si acceptate in sedintele anterioare;

**-subzona 2** – reprezinta marcarea amprentei la nivelul trotuarului, a parcarii subterane propuse, inclusiv a celor doua accese pentru autovehicule si pietoni, a golurilor de vizitare a vestigiilor arheologice preconizate a fi identificate (conform studiilor elaborate anterior) si a amenajarilor la nivelul terenului natural, prin refacerea amenajarilor existente in prezent, legate de accesibilitatea pietonilor in Parcul Botanic. Suplimentar, in aceasta subzona se propune o interventie majora prin continuarea accesului din parcare subterana spre str.Franz Liszt (relatie de stanga) si apoi cu relatie de dreapta in str.Gh.Lazar, pe directia inainte spre calea ferata, cu subtraversarea acesteia si legatura la str.Pictor Ion Zaicu. Aceasta noua strada (str.Parcului) va fi insotita de parcaje adiacente pe un sens, pentru a deservi atat activitatile propuse in subzona 5 cat si in subzona 6, dar cu precadere asigurarea activitatilor propuse in subzona 8, respectiv a Parcului Botanic.

**-subzona 3** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari cuprinse intre str.Franz Liszt si str.Gh.Dima, subzona in care nu mentionam alte interventii propuse fata de cele existente;

**-subzona 4** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari cuprinse intre str.Gh.Lazar, str.Franz Liszt, str.Borsec si unitatea de invatamant, fosta Liceul de Constructii Ion Mincu. In aceasta subzona, care va fi caracterizata de finalizarea hotelului Galaxy 2, nu mentionam alte interventii propuse exceptie reabilitarea constructiei existente.

**-subzona 5** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari cuprinse intre str.Franz Liszt, str.Borsec, unitatea de invatamant fosta Liceul de Constructii Ion Mincu si Parcul Botanic. In aceasta subzona se propun interventii, in sensul reabilitarii cladirii fostei cantine a liceului in regim parter (P) si a cladirii cu functiuni de servicii in regim P+4. Deasemenea se propune refunctionalizarea cladirii fostei cantine in centru cultural pentru elevi iar in adiacenta ei se propune instituirea unei zone pietonale avand in adiacenta un numar de 28 de locuri de parcare.

**-subzona 6** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari a cladirilor unitatii de invatamant, fosta liceul de constructii Ion Mincu. In aceasta subzona, se propun urmatoarele interventii:

- demolarea corpului existent in regim P al centralei termice
- realizarea unui drum de acces intre str.Gh.Lazar si Parcul Botanic, cu doua pietonale adiacente, unul dedicat elevilor pentru accesul in unitatea de invatamant (pe stanga) si altul dedicat pietonilor aflati in interes urban, intre zona Piata 700 spre Parcul Botanic, cu directionare facila spre Complexul Iulius Mall

- reabilitarea celor doua corpuri existente ale unitatii de invatamant si analiza oportunitatii ocuparii corpului existent in regim P+1 cu o alta unitate de invatamant (de exemplu Liceul de Arte Plastice), deoarece exista spatii suficiente in prezent, complet neutilizate. Analiza ce urmeaza a fi efectuata va reflecta asupra propunerilor de modernizare a curtii unitatii de invatamant prin reaplasarea terenului de sport, cu sau fara gradene, si a unei Sali de sport si gimnastica pentru elevi, cuplata la cele doua corpuri existente (de exemplu model sala de sport propus la scoala generala 25 Timisoara). In adiacenta acestei subzone se propune realizarea a unui numar de 32 locuri de parcare.

**-subzona 7** – reprezinta ansamblul de constructii si amenajari propuse in adiacenta taluzurilor caii ferate Timisoara-Bucuresti, avand fronturi la str.Pictor Ion Zaicu, la unitatea de invatamant fosta liceul de constructii Ion Mincu si la Parcul Botanic. In aceasta subzona se propun urmatoarele interventii:

- realizarea a doua subtraversari pe sub calea ferata, cu legaturi functionale la str.Pictor Ion Zaicu, din care o subtraversare pentru autovehicule si pietoni cu l=9 m si una doar pentru pietoni si biciclisti cu l=4 m

- realizarea unui bandou cu un numar de 198 locuri de parcare adiacente strazii Pictor Ion Zaicu, cu trotuar si pista pentru biciclete, care vor deservi atat dezvoltarea imobiliara dinspre zona fostei tipografii si zona Kaufland cat si accesibilitatea pietonilor din aceste zone in zona Parcului Botanic, eliminand astfel un impediment principal in dezvoltarea urbana a orasului, un impediment tip bariera urbana, constituit in prezent de calea ferata Timisoara-Bucuresti

- realizarea, in corelare cu studiul de mobilitate urbana, a unei statii de metrou de suprafata, accesibila cu scari si ascensoare, cu unul sau doua peroane, in vederea cresterii nivelului de mobilitate urbana in zona

- realizarea unui pietonal, intre str.Al.Ioan Cuza si str.Gh.Lazar, l=3 m si pista pentru biciclete, la baza taluzului caii ferate Timisoara-Bucuresti, adiacent Parcului Botanic si a unitatii de invatamant.

**-subzona 8** – reprezinta ansamblul de amenajari existente in Parcul Botanic, fara a propune alte interventii, considerand ca aleile pietonale existente asigura placa turnanta de relationare a parcului cu toate subzonele invecinate

## NOTA:

Precizarile de mai sus au rolul de a marca importanta functionala a strazii propuse, respectiv str.Parcului, cu rol de generare a unei posibile dezvoltari urbane accelerate estimata la 3 ani, asigurand o componenta esentiala a oricarei dezvoltari urbane, respectiv asimilarea la intensitate maxima pozitiva a spatiilor urbane propuse, in beneficiul cetatenilor orasului. Aceasta viziune de dezvoltare nu genereaza puncte sau zone de conflict intre functiuni, elementele de mobilitate urbana si elementele peisagere ale zonei.

Unitatea urbanistica a cvartalului studiat rezulta prin coroborarea intereselor urbane ale cetatenilor, fiecare idee avand elemente urbane specifice, care contribuie, intr-o proportionalitate specifica cadrelor de analiza urbana, la ambianta urbana a cvartalului, transmisa apoi ambiantei urbane a zonei centrale a orasului Timisoara, asa cum ne precizeaza si prof.dr.arh.Sandu Alexandru.

Identificarea conceptului studiului de cvartal a avut la baza, in principal, interventiile propuse in **subzona 1**, in coroborare cu interventiile propuse in **subzona 2**. Astfel, propunerile de modernizare si extindere a SMCU Timisoara si parcare subterana, asa cum au fost prezentate in plansele anterioare, se pastreaza in totalitate, dupa cum urmeaza:

**corpul C1, reprezentand extinderea sectiei de radioterapie, este prezentat in varianta de amplasare autorizata prin AC nr.281 din 14.03.2019.**

-conform recomandarilor comisiei, reiteram amplasarea unui heliport peste corpul C3, in regim S2, S1, P inalt, 7E+ER (heliport)

-se pastreaza toate celelalte interventii marcate in plansele anterioare si prezentate in sedintele anterioare

Conceptul studiului are deasemenea la baza prevederea parcarii cu doua niveluri subterane in **subzona 2** iar accesul din parcare subterana spre parc se continua adiacent limitei de proprietate, pana la str.Pictor Ion Zaicu, cu subtraversare pe sub calea ferata Timisoara-Bucuresti. Aceasta interventie are rolul de a genera intreaga dezvoltare urbanistica a cvartalului. Subliniem ca in fazele urmatoare de proiectare, promovarea parcarii subterane si a modernizarii si extinderii spitalului nu pot fi dissociate sau tratate separat, deoarece la nivelul subsolului 2 si al subsolului 1 aceste functiuni sunt direct adiacente, asigurand colaborarea functionala atat de deservire pentru vizitatori, pacienti si cadre medicale aferenti spitalului cat si pentru vizitatori turisti la obiectivele Centrului Istoric Timisoara.In parcare subterana se vor asigura 598 locuri de parcare. Mai mult, **subzona 2** include si pasajul subteran cu doua puncte terminale, fiecare din ele cu scara fixa, doua scari rulante si copertina la accesele in tunelul care subtraverseaza str.Gh.Dima si realizeaza legatura intre nivelul de parcare si spital subsol 1si apoi prin tunel spre pietonalul Marasesti sau la pietonalul de acces in Parcul Botanic sau in piateta spitalului cu directionare spre Bastion.

Conceptul studiului marcheaza lipsa interventiilor propuse in **subzona 3**, exceptie lucrari de amenajare adiacente strazii Franz Liszt, in sensul asigurarii celor doua benzi de circulatie pentru autovehicule intre str.Gh.Lazar si parcare subterana sau cu relatie stanga sau inainte spre str.Pictor Ion Zaicu prin subtraversarea caii ferate.

Conceptul studiului marcheaza lipsa interventiilor propuse in **subzona 4**, exceptie interventiile

proapse la str.Borsec (vecinatatea cu **subzona 5**) si la vecinatatea cu **subzona 6**. Asa cum se poate observa din fotografiile anexate, in prezent str.Borsec este inchisa (blocata) de constructii parazitare si de faptul ca nu are continuitate datorita vecinatatii cu unitatea de invatamant. Conceptul propus creaza un drum public in adiacenta **subzonelor 4 si 5** cu **subzona 6**, insotit pe directiile laterale de doua pietonale, unul destinat cu precadere circulatiei elevilor (pe stanga) si celalalt destinat circulatiei pentru fluxurile pietonale care trebuie create intre zona Piata 700 si Parcul Botanic. In **subzona 4** ar fi benefica ambiantei urbane daca hotelul Galaxy 2 nu ar avea imprejmuire adiacenta pietonalului, deschizand perspectivele urbanistice.

Conceptul studiului marcheaza interventiile in **subzona 5**, in sensul in care cladirea fostei cantine are un potential arhitectural deosebit, dar in prezent serveste ca depozitare obiecte de inventar casate. Consider ca respectul fata de patrimoniul public obliga la o analiza de oportunitate in scopul utilizarii eficiente a acestui spatiu valoros, care beneficiaza de o deschidere substantiala spre Parcul Botanic si de zona pietonala perimetrata propusa. Intre **subzona 4 si subzona 5**, unde se gaseste pe teren str.Borsec, se propune un acces controlat pe toata lungimea ei, deoarece va deservi 3 locuinte riverane, hotelul Galaxy 2 si Centrul Cultural pentru Elevi propus. Astfel, **subzona 4 si subzona 5** pot constitui o punte de legatura inexistentă in prezent intre zona Piata 700 si Parcul Botanic, asigurand fluiditatea conexiunilor urbanistice.

Conceptul studiului marcheaza interventiile in **subzona 6**, care, desi in prezent evidentiaza o administrare slab calitativa a patrimoniului, are un potential deosebit de dezvoltare a unui mic campus de invatamant, prin reabilitarea celor doua corpuri existente, dintre care corpul P+1 dinspre parc serveste in prezent ca depozit pentru obiecte de inventar casate. Astfel, se propune demolarea corpului centralei termice existente, nefunctionala in prezent si realizarea unei noi strazi (denumita str.Parcului) cu doua pietonale adiacente. Reevaluarea potentialului corpului P+1 existent poate justifica relocarea unei alte unitati de invatamant existente in oras, care este deficitara la nivelul salilor de clasa si al laboratoarelor. Datorita vecinatatii cu Parcul Botanic, recomandam relocarea liceului de Arte Plastice Timisoara. In completarea functionalitatii campusului propus, recomandam implementarea unei Sali de sport articulata cu cele doua corpuri existente, legata functional cu amenajarile exterioare, specifice sportului si recreatiei elevilor. Unitatea de invatamant existenta, modernizata si extinsa, poate fi imprejmuita pe cele doua laturi perpendiculare pe str.Gh.Lazar.

In urma analizei integrate a **subzonelor 4, 5 si 6**, se poate observa rolul generator de dezvoltare urbana al drumului propus intre parcare subterana si str.Pictor Ion Zaicu cu subtraversarea caii ferate Timisoara-Bucuresti. Dovada acestui rol generator este evidentiaza de:

- asigurarea parcajelor adiacente parcului pe terenul municipiului Timisoara suplimentar fata de terenul pe care se gaseste Parcul Botanic

- reabilitarea strazilor Franz Liszt si Borsec

- realizarea zonei pietonale adiacente centrului cultural pentru elevi, in perspectiva impactului oferit de prezenta acestuia in educatia timisoreana (expozitii de arta, diverse manifestari culturale, workshopuri si conferinte pentru elevi etc), mai ales in contextul Timisoara Capitala Culturala 2021.

- realizarea strazii Parcului si a pietonalelor adiacente

- cosmetizarea urbanistica a unitatii de invatamant existente si crearea de spatii functionale destinate invatamantului gimnazial sau liceal la standarde europene

Conceptul studiului marcheaza interventiile in **subzona 7** in sensul in care scopul principal al studiului este cresterea nivelului de exploatare intensiva in folosul cetatenilor a Parcului Botanic. Astfel sunt propuse cele doua subtraversari pe sub calea ferata si relationarea acestora cu str.Pictor Ion Zaicu, trotuarul si pista pentru biciclisti adiacente acesteia si pietonalul adiacent **subzonei 6**, de legatura cu str.Gh.Lazar si **subzonei 8**, respectiv Parcul Botanic, cu posibilitate de legatura directa la str.Al.Ioan Cuza. Viziunea conceptului evidentiaza cele doua subtraversari propuse pe sub calea

ferata, care elimina bariera urbanistica intre zona Parcului Botanic si zona Kaufland si a fostei tipografii, in perspectiva dezvoltarii urbanistice a acesteia si a vecinatatii cu complexul Iulius Mall, zone care vor fi mari producatoare de trafic urban (pietoni si autovehicule) intre inelele de circulatie ale orasului. In acest sens, intr-o viziune mai ampla, conceptul studiului conexeaza mobilitatea urbana la prezenta caili ferate Timisoara-Bucuresti, care poate deveni, conform multor altor studii anterioare, o cale ferata urbana pentru tramvai sau metrou de suprafata. Pozitia statiei propuse articuleaza zona Kaufland, Tipografilor, Iulius Mall cu zona Parcul Botanic, Centrul Istoric, Piata 700.

Avand in vedere Avizul de oportunitate nr. 41 din 26.07.2018 si prezentarea de mai sus, va solicitam sa analizati cererea de aprobare a planului de actiune in vederea promovarii PUZ-ului in faza de obtinere de avize.

Mai mult, promovarea si avizarea PUZ-ului sta la baza initierii unor studii de fezabilitate dupa cum urmeaza:

- studiu de fezabilitate Modernizare si Extindere SCMU Timisoara si parcare subterana
- studiu de fezabilitate Reabilitare Str.Franz Liszt
- obtinerea autorizatiei de desfiintare a corpului centralei termice existente la unitatea de invatamant
- studiu de fezabilitate str.Parcului
- studiu de fezabilitate Refunctionalizare Cantina unitatii de invatamant
- studiu de fezabilitate Modernizare si Extindere corpuri unitatea de invatamant
- studiu de fezabilitate Reabilitare str.Pictor Ion Zaicu si pietonal intre Parcul Botanic si strazile Gh.Lazar si Al.Ioan Cuza

Intocmit,  
Arh.Ionel-Petru Pop