

MEMORIU NONTEHNIC

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui studiu urbanistic, pentru terenul situat în mun. Timișoara, strada Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlau) nr. 16, CF nr. 421478, nr. Cad 421478, nr. Top. : 304, în vederea realizării obiectivului “ RESTAURARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA S+P (RUINA) REZULTAND CLADIRE IN REGIM S+P+2E+M (PE DOUA NIVELE), FUNCTIUNI: S-RESTAURANT/DEPOZITARE; P-SPATII COMERCIALE; ET. 1,2, M - APARTAMENTE”. Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Timisoara, în centrul istoric - cartierul Cetate. Terenul studiat este proprietate privată. Parcela cadastrala care face obiectul prezentei documentații are suprafata de 465 mp.

Situl care face obiectul prezentului P.U.Z., se afla amplasat in centrul istoric al municipiului Timisoara, avand ca vecinatati Piata Unirii la nord, si Piata Libertatii la sud, dupa cum se mai pot semnala ca puncte de interes major vecinatatea cu Palatul de Justitie la vest si Spitalul Militar la est. Imobilul propus va fi accesibil de-a lungul strazii Eugeniu de Savoya care are cap de perspectiva Spitalului Militar dupa cum si de-a lungul strazii E. Ungureanu care leaga strada Gh. Lazar de piata Libertatii. Terenul studiat face parte dintr-un cvartal al centrului istoric – parcele de colt. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit, parcela studiată face parte din zona centrala. Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona populata de cladiri de locuinte cu parter comercial. La nivelul trotuarului se gasesc obiective comerciale, show-room-uri, birouri si servicii.

Circulatia (pietonală) se desfasoara pe cele doua strazi adiacente coltului format de imobil (strada Eugeniu de Savoya si strada E. Ungureanu). In momentul de fata, vehiculele nu au acces pe niciuna din aceste strazi, circulatia fiind strict pietonala.

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată a SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL (cota 90%) si SC FASSINA PARTECIPAZIONE SRL (cota 10%) cu drept de superficie in favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, asa cum rezultă din extrasul de Carte Funciara, anexat documentației. In prezent pe parcela se afla o ruina in regim S+P partial restul de teren fiind excavat la nivelul subsolului si nesistematizat – ramas in acest stadiu din anul 2006.

In urma consultarii cu clientul s-a elaborat o tema de proiectare definind functiunile cuprinse in noua investitie:

-subsolul: -restaurant cu spatiu expozitional pentru punerea in valoare a fantanii existente

-parter: - spatii tehnice si de depozitare deservind spatiile comerciale de la parter
-unu/doua spatii comerciale cu acces din cele doua strazi adiacente
-acces scara locatari
-acces subsol spatiu restaurant/expo

-etaj 1: -apartamente (locuinte)

-etaj 2: -apartamente (locuinte)

-mansarda: -apartamente tip duplex (locuinte)

Conform P.U.Z. Cetate elaborat in 1998 Cartierul Cetate are statutul de „zona urbanistica protejata”. Ea constituie un ansamblu urban coerent conceput si realizat in mod unitar in sec.18. Cartierul este organizat in interiorul vechilor fortificatii ale cetatii Timisoarei (actualmente primul inel de circulatie) pe principiul caroiajului ortogonal cu orientare N-S si E-V al strazilor. Astfel s-au realizat cvartale parcelate intens construite.

Acest ansamblu constituie o unitate urbanistica distincta a carei valoare culturala este mai mare, ca ansamblu decat valoarea fiecarei cladiri luata in parte. Datorita stratificarii diverselor etape de interventii pe structura initiale, intreg ansamblul rezervatiei are o valoare documentara si istorica remarcabila, in prezent insuficient cunoscuta si cercetata. De mentionat ca interventiile facute in tesutul urban, pana la aparitia cladirilor din beton armat sau otel, au pastrat scara arhitecturala a ansamblului urbanistic, chiar daca s-au realizat la regimuri de inaltime importante. In schimb, interventiile mai noi (dupa al doilea Razboi Mondial) au respectat arareori scara urbana a ansamblului si au fost executate cu materiale de finisaj de proasta calitate si straine zonei.

Zona Cartierului Cetate isi mentine coerenta compozitionala, inasa este profund afectata de politica inerta sau ostila din perioada ultimilor 50 de ani in ceea ce priveste intretinerea fondului construit existent sau functionalizarea lui. Acest lucru face ca in prezent sa fie absolut necesara o politica intensa de recuperare si consolidare structurala a fondului construit, care sa fie corelata in ansamblu prin regulamentul de urbanism.

Recomandarile pe care documentatia P.U.Z. le face, se refera de o maniera generala la structura traditionala a cladirilor din zona (bolti de caramida, zidarie portanta, plansee de lemn, traverse metalice, etc.) la fatadele uniform ritmate cu ancadramente la ferestre si porti, asize orizontale, bosaje, cornise, cat si invelitorile din tigla ceramica simpla (pe sarpanta de lemn), care toate impreuna definesc caracterul specific cartierului.

Punctual, se fac referiri la imobilul aflat la adresa din proiect unde se recomanda consolidarea structurii, refacerea sarpantei si a invelitorii si restaurarea curtii interioare. Proiectul de fata, tinand cont de parametrii din tema si de faptul ca in urma unor sapaturi in sit s-a descoperit o fantana datand din sec XVIII (declarata monument) isi propune mai mult decat atat si anume demontarea partii construite existente, cu recuperarea elementelor pretioase (coloane de fonta, piese de piatra, etc.) care urmeaza a fi reintegrate in cladirea care va fi extinsa pe verticala in regim de inaltime S+P+2E+M, preluand aliniamentul cornisei strazii Eugeniu de Savoya. De asemenea, in urma consultarilor cu persoane avizate din cadrul Directiei pentru Cultura a Judetului Timis, imobilul propus, prin solutia arhitecturala aleasa, va pune in valoare fantana-monument, descoperita pe santier.

Funcțiunile propuse pentru parcela studiată sunt: locuinte colective, comert/spatii expo publice, cu regim de inaltime S+P+2E+M. Configurarea parcelei conform solutiei prezentate va imbunatati calitatea vietii din punct de vedere social, economic si cultural prin faptul ca asigura functiuni de locuire si functiuni complementare. Investitia aduce un numar de 19 de noi rezidenti. Principalele efecte anticipate sunt:

- stimularea dezvoltării echilibrate și durabile a parcelei studiate in cadrul zonei centrale;
- menținerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio economică prin revitalizarea locuirii in zona centrala;
- realizarea unei structure adaptată necesităților din zonă, in acord cu principiile de conservare și protective a resurselor.

Costurile vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii (investitor privat):

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea imobilului;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii cirlulatiei pietonale;
- costurile legate de amenajarea spatiului verde;

Autoritatile publice locale nu reprezinta sursa de finantare, toate costurile fiind suportate e beneficiar.

La baza criteriilor de interventie și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

-realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

-corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

-rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

Arh. Lucian Bot

Specialist RUR

Arh. Pietro Polizzi