



Către: SC PARASITE STUDIO SRL pentru SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL
Str LEV TOLSTOI nr. 16, Timișoara
office@parasitestudio.com

Referitor la: Solicitarea privind emiterea unui PUNCT DE VEDERE privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ „Locuire colectivă și funcțiuni, complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”, str. Gloriei nr.11, Bv. Eroilor de la Tisa nr.71, str. Ștefan cel Mare nr. 48 și 52, str. Vărădia, Timisoara, înregistrată cu nr. UR2022-002597/17.05.2022.

În urma analizării proiectului prezentat cu privire la emiterea unui PUNCT DE VEDERE privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ „Locuire colectivă și funcțiuni, complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”, str. Gloriei nr.11, Bv. Eroilor de la Tisa nr.71, str. Ștefan cel Mare nr. 48 și 52, str. Vărădia, Timisoara, împreună cu observațiile și recomandările membrilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U., transmise în cadrul ședinței din data de 19.04.2022, emitem un **PUNCT DE VEDERE FAVORABIL**, cu următoarelor condiții:

Spații verzi amenajate – Suprafața zonei verzi compacte ar trebui să fie mult mai amplă și definită ca suprafață cu acces public. Din configurația actuală rezultă o mare fâșie de verde „la spatele” noii dezvoltări, către clădirile istorice, care nu se poate activa în mod calitativ în relație cu toți noii utilizatori.

Totodată, în ideea prelungirii zonei verzi în spatele parcelei cu gradinita, se recomandă ca accesul și parcarile prevazute pentru parcela gradinitei să fie regandite, pentru asigurarea de zone verzi exterioare, locuri de joacă, lipsa accesului auto suprapus peste fluxuri pietonale ale copiilor, etc. și totodată ca zona verde să fie ușor accesibilă pentru toți locuitorii atât din Bv. Eroilor cât și str. Varadia;

- altfel densitatea ridicată de locuitori nu poate beneficia de spații de calitate exterioare. mod de conectare a spațiului verde la clădirile dinspre Bv. Eroilor.

Circulații și accese: accesul auto și pietonal din str. Gloriei se recomandă a fi tratat ca un pietonal platformă-parc, iar din prisma noii dezvoltări ar putea oferi un spațiu verde continuu către incinta bisericii, și ar putea institui conexiuni publice noi cu zona pietonală din interiorul dezvoltării, ceea ce ar crește cert calitatea propunerii.

Str. Vărădia și continuarea ei nou creată către str. Gloria, profilul acesteia ar necesita largirea profilului existent în corelare cu densitatea ridicată a construcțiilor propuse prin investiție, și totodată să fie o sugestie pentru viitoarele dezvoltări.

Tipologia tesutului urban: relația între tesutul nou în tesutul vechi, ce conține loturi în care modul de ocupare este în lungul lotului, cu front continuu la stradă și loturi înguste. Propunerea reprezintă un concept, prin care se fac referire la tipologia de curte cu incintă închisă specifică Cartierului Cetate. Este necesară argumentarea adoptării unei propuneri de acest gen pentru a susține tiparul de dezvoltare al incintelor nou propuse, cu volume retrase de la limitele fronturilor, și cu accente verticale

De asemenea, se solicită un studiu cvartal care să includă posibilități de dezvoltare coerentă în cadrul cvartalului, dincolo de limita PUZ și a proprietății dezvoltate, o propunere/un scenariu, să se definească modul posibil de transformare al frontului sudic al blv. Eroilor cum se va previziona dezvoltarea frontului de pe Bv. Eroilor.

Piațete publice: Referitor la crearea unei piațete publice, orientate conform memoriu „orientată pe direcția nord-sud, înspre Fabrica de Bere și zona istorică a Pieței Traian” – se constată că de fapt pe

această orientare nu se formează o piațetă cu vizibilitate spre țesutul istoric, ea definindu-se de fapt atât pe direcția est-vest cât și nord-sud, dar pe ultima direcție fiind lipsită de vizibilitate și relevanță în raport cu țesutul. Practic, piațetele create nu oferă vederi valoroase și relevante în raport cu vecinătatea.

Se recomandă să se includă și locuința rămasă între biserică și tehnometal și să se poată dezvolta o piațetă relevantă (având în vedere și faptul că pe limita de vecinătate dintre biserică și dezvoltarea nouă se introduce o bandă de circulație auto supraterană, și practic și această relație este lipsită de relevanță în raport cu biserica). Este necesar să se clarifice mai explicit care este orizontul de timp în care beneficiarul crede că va putea achiziționa acest teren.

Se vor defini prin regulament inclusiv reguli de materializare plastică și arhitecturală ale imobilului nou propus (materialitate, calitatea finisajelor, cromatică, detalii arhitecturale), pentru a asigura acestuia integrarea corectă în contextul cu valoare de patrimoniu și în contextul vecinătății cu construcția relevantă din punct de vedere arhitectural a Bisericii.

MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Arhitect Șef
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Monica MITROFAN

