

Pr. nr. 350/CAZ/21

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - REABILITARE, REAMENAJARE ȘI EXTINDERE CAZARMĂ -

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, Piața Mărăști, CF nr. 416867, (CF vechi 2), nr. top.: 416867, (top. Vechi 426/1); strada General Grigorescu nr. 2, CF nr. 449773 (CF vechi 404678), nr. top.: 449773-C1, în vederea realizării obiectivului **“Reabilitare, reamenajare și extindere Cazarmă”**. Zona istorică de referință (ZIR) conține construcția Cazarmii U, obiectiv care raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, este parte din Situl urban Cartierul "Cetatea Timișoara", monument de clasă A, identificat prin codul LMI TM-II-s-A-06095, datat sec. XVIII – XX. Zona este definită ca „Zona protejată a siturilor arheologice”, conform adresei Direcției Județene pentru Cultura Timiș cu nr. RU 2019 - 000024/22.01.2019. Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 și RLU, parcelele aparțin UTR nr. 1 - zonă centrală, construită protejată.

Din punct de vedere istoric, zona studiată face parte din fosta infrastructura militară aferentă sistemului de apărare al Cetății și cuprinde ruinele uneia dintre principalele porți de acces în vechiul oraș, Poarta Vienei. Pe terenul identificat prin CF nr. 449773 se află construcția Cazarma U, urmând a fi supusă reabilitării, reamenajării și extinderii. Zona identificată prin CF nr. 416867 este o zonă publică cu diferite disfuncționalități, nevalorificată.

Aceste două obiective importante pentru Timișoara, Cazarma și Poarta Vienei, sunt asociate cu momente cheie în istoria orașului.

Zona studiată în cadrul acestui PUZ este formată din 2 parcele:

- parcela cu CF nr. 416867, (CF vechi 2), nr. top.: 416867 (Top. Vechi 426/1) Timișoara, suprafață 6543 mp (teren aparținând Primăriei Municipiului Timișoara)
- parcelela cu CF nr. 449773 (CF vechi 404678), nr. top.: 449773-C1; suprafață 3537 mp (teren aparținând companiei SC Cerealcom Timiș SA). Acesta conține clădirea Cazarmei U.

Terenurile studiate se află în intravilanul orașului Timișoara și sunt bordate astfel:

- Nord – Spitalul Clinic Municipal de Urgență Timișoara (nr. top. 445488), Calea Aradului, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 405062);
- Sud – strada pietonală General Grigorescu, clădire locuințe individuale și servicii (nr. top 413999-C1);
- Est – strada pietonală Sergent Constantin Mușat, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 453028), Piața Unirii;

Pr. nr. 350/CAZ/21

- Vest – imobil locuințe individuale și servicii (CF nr. 404398).

Zona studiată în cadrul PUZ este bine deservită de infrastructură rutieră. Aceasta include una dintre cele mai circulante noduri ale orașului, Piața Mărăști, caracterizată de un sens giratoriu, realizat la intersecția a trei străzi de importanță majoră: Calea Aradului, strada Oituz și strada Gheorghe Dima. Există și o stație de autobuz chiar în zona publică din fața clădirii Cazărmii, dar și pe strada Oituz și diferite piste de biciclete. Infrastructura auto influențează negativ calitatea spațiului urban, deoarece în fața și în zonele laterale ale Cazărmii există o serie de locuri de parcare și o stație de taxi care au un caracter de tip parazit.

Circulația se realizează pe toate cele patru laturi ale Cazărmii, trei dintre ele (str. G. Grigorescu, str. S.C. Mușat, str. E. Ungureanu) fiind mărginite doar de străzi pietonale. Accesibilizarea Cazărmii, și deschiderea ei către spațiul public, este problematică din cauza parcajului informal pe latura nordică și datorită faptului că, din punct de vedere juridic, limita de proprietate a terenului pe care este construită Cazarma corespunde pe toate 4 laturile cu limita zidurilor exterioare. Aceste disfuncționalități identificate sunt rezolvate prin soluția urbanistică propusă

Astfel, relația între cele trei străzi pietonale care mărginesc clădirea și spațiile publice de la nivelul parterului este realizată prin modificarea golurilor ferestrelor în uși, însă cu păstrarea proporțiilor existente.

Zona este un nod urban al cărui potențial nu este folosit în prezent la parametrii firești impuși de poziția și relațiile urbane pe care le deține. Cazarma U este un element principal cu efect de poartă urbană a Cetății spre direcția Arad și Sânnicolau Mare. Cvartalul definit de Cazarma U, cap de perspectivă dinspre Calea Aradului, impune o zonă de influență extinsă spre N în corelare cu traseul de circulație și spațiul nefuncționalizat al posibilei circulații rezultate în centrul sensului giratoriu existent.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele deziderate:

UTR 1: SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Păstrarea, reabilitarea și reamenajarea construcției existente a Cazărmii, cu punerea în evidență a construcției;
- Extinderea construcției existente, realizată ca o inserție contemporană;
- Regim de înălțime: maxim **2S+P+2E+M**;
- Funcțiuni: servicii hoteliere cu funcțiuni complementare;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=93%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=3.33**;
- Spații verzi: **min 5%**;
- Din punct de vedere al imaginii arhitecturale pe care obiectul nou inserat o va transmite, se va favoriza impresia de prismă vitrată. În acest sens, planșeele nivelelor de peste parter se recomandă să fie retrase de la conturul construcției către interior cel puțin 1 m, astfel încât prezența lor în relație cu conturul vitrat să nu creeze întreruperi de continuitatea percepției unității prismei vitrate;

Pr. nr. 350/CAZ/21

- Conformația arhitecturală generală și de detaliu a volumului nou inserat în curte va fi realizată în manieră contemporană, evitându-se pastișe. Noul volum va urmări o imagine modernă, bazată pe contrast morfologic în raport cu clădirea istorică;
- Înălțimea maximă a noului volum integrat nu va depăși cota la comă a acoperișului clădirii existente.

UTR 2: ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

- Funcțiuni: zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=0,18%** (stația de autobuz);
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=0,001**;
- Regim de înălțime: **2S**;
- Spații verzi: **20,02%** (girație);
- Eliminarea elementelor parazitare, precum locurile de parcare din spațiul urban din fața Cazarmii sau cele nereglementare de pe străzile pietonale laterale, panoul publicitar sau chioșcul de bilete pentru autobuz;
- Realizarea unui parcaj subteran public;
- Integrarea ieșirilor de urgență din parcare subterană;
- Relocare elemente de signaletică urbană și comerț urban;
- Amenajarea și valorificarea spațiului urban existent din jurul construcției studiate prin realizarea unei zone pietonale cu trafic auto limitat (shared space);
- Stabilirea condițiilor de amenajare ce decurg în relație cu percepția Cazarmii U;
- Continuarea pistei de biciclete existente;
- Refacerea mobilierului urban într-un sistem limbaj coerent și corect calibrat cu statutul zonei protejate, care să cuprindă locuri de stat, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi;
- Refacerea pavajului din spațiul urban, care să corespundă cerințelor unei zone istorice;
- Asigurarea unei stații de transport în comun conforme zonei istorice;
- Propunerea unui obiect de artă monumentală în scop de comemorare pe urmele arheologice ale fostei Porți a Vienei;
- Marcarea prezenței vestigiilor arheologice în planul de călcare sau prin elemente artistice sau de signaletică urbană care să refacă memoria acestora.

Obiectivele urmărite prin PUZ:

Din perspectiva interesului public:

- Finalizarea procesului de reabilitare a spațiilor publice la nivelul suprafețelor de călcare;
- Rezolvarea problemelor legate de continuitatea circulațiilor pietonale și velo și coborârea parcajelor informale existente în subteran. Transformarea spațiului urban rezidual, cuprins între Cazarmă și sensul giratoriu, într-o piațetă publică;

Pr. nr. 350/CAZ/21

- Rezolvarea problemei de identitate vizuală a oraşului, Cazarma U reprezentând un capăt de perspectivă pe principala arteră de penetrare în oraş.

Din perspectiva interesului privat:

- Valorificarea unui bun imobil care se află în patrimoniul societăţii de 15 ani şi nu a putut fi valorificat până acum;
- Crearea unui obiect de arhitectură reprezentativ, o carte de vizită şi o moştenire valoroasă pentru oraş şi proprietar.

Întocmit,
Arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrişanu