

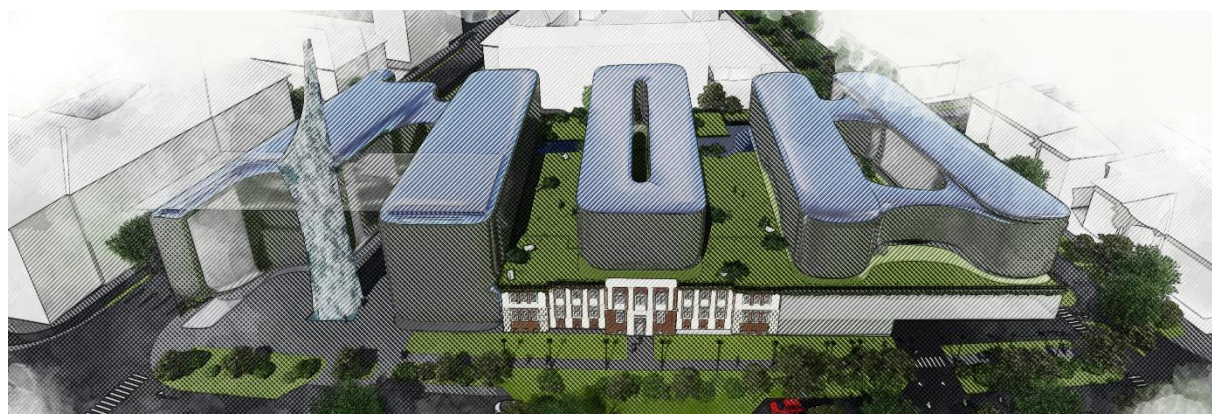


CLAUDIU IONESCU

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. 1903141200 // 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 // 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

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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITEKT // 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

BORDEROU

A.	PIESE SCRISE		PAG
A1.	MEMORIU DE PREZENTARE		
I.	FOAIE DE CAPAT		1
II.	FISA DE RESPONSABILITATI – LISTA SI SEMNAT. PROIECTANTILOR		2
III.	BORDEROU		3
IV.	INTRODUCERE		4
V.	STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		9
VI.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA		32
VII.	CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE		59
VIII.	ANEXE		60
A2.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		
A3.	AVIZE SI ACORDURI		
B.	PIESE DESENATE	SCARA	PLANSA
B1.	PLANSE DE URBANISM		
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 PROPUA, 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
B2.	PLANSE DE RETELE EDILITARE		
I.	PLAN RETELE EDILITARE, FORMAT A2	1:500	ED.01
B3.	PLANSE DRUMURI		
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:

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 -

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, conform 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 **parcari 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 Israelit / Liceu de arta). Aceste parcaje ar trebui sa asigure in totalitate



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

necesarul de locuri de parcare necesar zonei (intre 440-450 estimate). Zona este vazuta cu o mobulare 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 element de signalistica urbana a grupului Sigma, element propus de catre ultimii membri in viata ai Grupului. Pentru a crea un punct de belvedere pentru toata zona centrala, acest element poate avea un regim de inaltime de 3S+P+9E (+47m) – varianta 1 a reglementarilor. In cazul in care in urma expertizei geotehnice terenul nu permite realizarea unei structuri atat de inalte, se va reduce atat adancimea de fundare pentru cele 3 subsoluri de la -10,50m la doar -8,00 m si limitarea elementului de signalistica urbana la +26m si 3S (max. 8m adancime)+P+6E+Er – varianta 2 a reglementarilor. 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. Prezentarea locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.”



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

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 colectiv 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 amplasamentul 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.



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

- 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 - prelungit;
 - 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.
 - Estimarea influentei excavatiilor de pe b-dul C.D. Loga nr. 3 asupra Cladirilor invecinate – prof. dr. ing. M. Marin / conf. dr. ing. P. Pantea

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 (instituti publice administrative, culturale, de invatamant superior, institutii 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 relationate 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

distanței de timp mare între elaborarea celor două P.U.G.-uri, nu există o coerență perfectă între prevederile P.U.G.-ul în vigoare, elaborat în 1998 și funcțiunile nou dezvoltate în oraș / necesitățile acestuia în 2018. Din această perspectivă în noul PUG, zona studiată nu mai aparține zonei centrale.

5.1.3. Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare a zonei este mare datorat următoarelor aspecte:

- poziției foarte bune, adiacente zonei centrului istoric (în principiu pieței Victoriei), Primăriei Municipiului Timisoara și a majorității instituțiilor administrative, Școli, Licee, Colegii și Facultăți, tangent Inelului I;
- apropierii de Parcul Justiției, Parcul Rozelor, Parcul Catedralei, Parcul Civic, Parcul I.C. Brătianu și nu în ultimul rând canalului Bega – navigabil;
- apropierii de Catedrala Mitropolitană, Biserica de lemn Sf. Dimitrie, Catedrala Sfântul Gheorghe, Biserica Mizericordienilor, Biserica Sf. Ecaterina, Biserica Înălțarea Sfintei Cruci, Sinagoga din Cetate, Biserica Sarbeasca, etc. ;
- situarea în apropierea tuturor dotărilor sociale necesare;
- lipsa de suficiente unități de cazare în centrul municipiului;
- necesitatea unor spații comerciale de calitate în zona centrală;
- necesitatea unor spații de cultură în zona centrală (muzee, galerii de artă);
- necesitatea unui element de signalistică urbană în zona centrală (eventual punct de belvedere);
- necesitatea unui centru fitness-spa în legătură cu Parcul Justiției;

5.2. Incadrarea în localitate

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în **UTR 1**, fiind parte din **ansamblul protejat Ansamblul urban II, cod TM-II-a- B-06100**. Situl se află adiacent zonei ultracentrale și reprezintă o funcțiune de trecere între complexul adiacent Corso și zona de locuințe individuale din ansamblul bulevardului C.D. Loga. În partea sudică se află Bulevardul C.D. Loga, care separă parcelele de Parcul Justiției. Dintre instituțiile reprezentative din zonă, distingem:

- La est: reședința 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 nordică a Ansamblului urban II, între perimetrul Piața 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 functiune publica pe latura sudica a bulevardului C.D. Loga, primul edificiu de la bulevard amplasat la sud fata de acesta.

Planurile urbanistice imediat urmatoare vor cuprinde si Catedrala Mitropolitana, deja finalizata pana la izbucnirea II RM. In perioada



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

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 dezvoltă, 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, importanteii 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 cvartalul pozitionat 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 structurii 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 cvartalul.
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 ampl. 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. Risc scazut de inundatii, 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 var. 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 (variante 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. Este obligatorie intocmirea unui studiu geotehnic complex la fazele urmatoare.

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, Sud fata de b-dul 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 alinamente de arbori, inreg. 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 str. permite cele 3 benzi, cu trasarea si a unor supr. 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 parcuri 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, funct. pred. este cea de locuire, intr-un singur caz individuala si in rest loc. 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 mentonate 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.

Plansa mai cuprinde si lipsa unor facilitati cheie pentru municipiu, fiind enumerate mai jos doar cele ce pot avea o relationare cu studiul, in ideea unor preluari:

- Cultura:
 - o nu exista la ora actuala sali de concerte cu capacitati suficiente;
 - o **sectorului cultural ii lipseste de asemenea un spatiu muzeal dedicat**



curentelor contemporane;

- Economie:
 - o orasul si zona metropolitana nu dispun de sali de conferinta cu capacitate suficienta organizarii unor evenimente de talie majora;
 - o sectorul economic nu beneficiaza de un centru expo adecvat.
- Agreement:
 - o lipsesc coridoarele verzi si conectivitatea necesara unei retele de spatii verzi sustinute in lungul unor trasee majore.
- Sport:
 - o **Facilitatile sportive la nivel urban sunt insuficient dezvoltate raportat la suprafetele deservite.** In special dotarea cu bazine este deficitara. Daca in cartierele cu o densitate mare de locuitori exista in general facilitati sportive (de diverse tipuri), **in cartierele traditionale in care prevaleaza locuintele unifamiliale situatia este deficitara.**
 - o Daca sportul de agreement ofera o acoperire destul de larga, cel de performanta este deficitar calitativ si cantitativ.
- Mobilitate:
 - o **Exista o permeabilitate redusa intre teritoriile de la N si cele de la S de canalul Bega, la nivelul intregului municipiu (acelasi lucru se intampla si cu actuala cale ferata).**
 - o **In adiacenta terenului se va afla Inelul 1 de circulatie, dezvoltat in urma studiului de fezabilitate elaborat de ex Company Romania S.R.L. si aprobat prin H.C.L. Timisoara.**

Tot la scara orasului, din punct de vedere al obiectivelor legate de transporturi, cel mai important obiectiv functional care are impact asupra terenului este inelul 1 de circulatie auto. Mai indepartate, dar cu influenta asupra terenului sunt si arterele majore ale orasului precum: inelul II (Circumvalatiunii), Calea Aradului si 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. Totodata, se remarca faptul ca in Elisabetin-Balcescu si in Stadion-Complex Studentesc lipsesc spatii comerciale (de calitate - de tip mall sau mari retaileri / piete 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 al. / spl. Spiru Haret);
- 20 m fata de *Parcul Justitiei*;
- >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 dezvolt. o statie de tr. 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 Comerț, 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 aflarii in zona centrala, ansamblul existent astazi pe teren are sansa de a se fi dezvoltat intr-o perioada in care stilurile arhitecturale erau un lucru absolut necesar. Atelierul coordonat de László Székely semneaza cladirea internatului Liceului Evreiesc, drept pentru care aceasta cladire este probabil cea mai valoroasa de pe parcela. Cladirile Liceului propriu-zis, au fost dezvoltate fragmentat si fara mari pretentii arhitecturale, dar care pentru a fi armonizate cu imprejurimile, au primit un tratament de fatada intr-un stil neo-clasic / eclectic fara prea mare valoare. Restul anexelor si cladirilor de pe parcela sunt fara valoare si au fost realizate pentru diversele necesitati aparute de-a lungul timpului.

5.5.6. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Singurele servicii pe care astazi zona le asigura sunt acelea de parcaj privat cu plata, destinata zonei ultracentrale (cu precadere zonei pietei Victoriei si institutiilor administrative) si aceea de sediu al Inspectoratului Scolar Judetean Timis.

5.5.7. Asigurarea de spatii verzi

Astazi zona nu ofera spatii verzi amenajate comunitatii din zona, singurele zone relativ ingrijite fiind in fata ISJ Timis. Acest mic loc plantat din fata cladirii nu este intretinut / plantat coerent astfel singurul beneficiu fiind acela al unui aport de oxigen in zona.

5.5.8. Zone cu riscuri naturale sau tehnologice

Teritoriul Timisoarei se afla in zona cu risc seismic, zona VII pe scara Richter. Zona nu prezinta la ora actuala nici un risc tehnologic cunoscut.

5.5.9. Zone functionale

Pe teren astazi exista 3 zone functionale: INVATAMANT, ADMINISTRATIV si PARCAJ PUBLIC / PRIVAT.

5.5.10. Disfunctionalitati majore - prioritati

1. Ingustarea profilului inelului 1, strada 20 decembrie 1989, pe segmentul dintre bulevardele C.D. Loga si M. Eminescu.

Prin Studiul de Fezabilitate „Reorganizarea circulatiei rutiere pe inelul I de circulatie si reproiectarea 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 P. M. 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.



În conformitate cu proiectele în domeniu întreprinse de Primăria Municipiului Timisoara, prin care se propune implementarea transportului în comun pe canalul Bega, zona studiată se află la o distanță relativ mică (cca 250m) de Podul Mitropolit Andrei Saguna și, implicit, de stația de vaporetto aferentă. În prezent sunt prevăzute stații pentru acesta la intersecția cu podul de traversare.

RETEAUA DE STRAZI MAJORE

Implementarea Planului de Mobilitate Urbana Durabila pentru Polul de Creștere Timisoara presupune lărgirea inelului 1 pe direcția N-S și exproprierea unei parcele de lățime suficientă pentru un profil de 2+2 carosabil și trotuare pietonale și piste de biciclete pe laterale, pentru continuarea traseului strazii 20 Decembrie 1989 și evitarea zonei centrale în cazul ciclistilor.

ACCES

La ora actuală circulația rutieră de acces la terenul studiat se desfășoară de pe str. 20 Decembrie 1989, de pe str. Patriarh Miron Cristea și de pe b-dul C.D. Loga. Toate cele 3 accese rutiere nu sunt corect amenajate și sunt direct din banda de circulație, perpendicular pe aliniament, fără raze de racord corepunzătoare. Cu toate acestea, toate cele 3 strazi au canalizare pluvială și sunt asfaltate. Str. Patriarh Miron Cristea și b-dul C.D. Loga au față de strada zone verzi de protecție. B-dul Mihai Eminescu (astăzi cu circulația într-un singur sens) nu beneficiază de acces auto. Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale.

La ora actuală circulația ciclistă se desfășoară pe b-dul C.D. Loga și b-dul Mihai Eminescu, trotuarul fiind doar parțial amenajat pe partea cu terenul studiat.

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

5.6.2. Disfuncționalități - prioritati

Principalele disfuncționalități la nivel de circulații în zona sunt după cum urmează:

- Circulația actuală de jur-împrejurul parcelei este depășită de valorile de trafic și nevoia de locuri de parcare, drept dovadă parcajele blochează benzile (chiar și astăzi) insuficiente;
- Zonele de conflict sunt datorate în general intrărilor / ieșirilor de pe parcele,



neprotejate fata de benzile de circulatie si a coltului b-dului 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 lancu 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 lancu 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 reseaua publica de termoficare a orasului (COLTERM).

Reteaua de gaze naturale se face de pe b-dul Mihai Eminescu, loc pe unde trece reseaua 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 evidentiarea 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 vestica si cea nordica a amplasamentului vor suporta, in aceasta situatie, o densitate ridicata de construire si ocupare a parcelelor.

5.8.2. Evidentiarea 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. Coef. seismic este $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1$ sec.

Zona studiata se caract. printr-un relief calm, terenul fiind aprox. plan si orizontal, stabilitatea gen. fiind asigurata. Nu se cunosc antecedente care sa fi dus la modif. 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 relocate in zone unde ele pot fi intretinute corespunzator. Aspectul astazi este dezolant (de zona dezafectata).

5.9. Necesitati si optiuni ale populatiei

5.9.1. Necesitati ale populatiei

Princip. necesitati ale pop. din zona se refera la asig. de o zona de comert de calitate mai aproape, de spatii culturale, de spatii publice si spatii verzi amenajate, la asig. unui climat urban propice locuirii si circulatiilor piet., pe scurt la asigurarea unui confort sporit si a unor spatii de calitate.

5.9.2. Optiuni ale populatiei

Optiunile pop. vor fi colectate in perioadele de implicare a publ. in procesul de avizare, conf. legii.

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 ampl. 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.

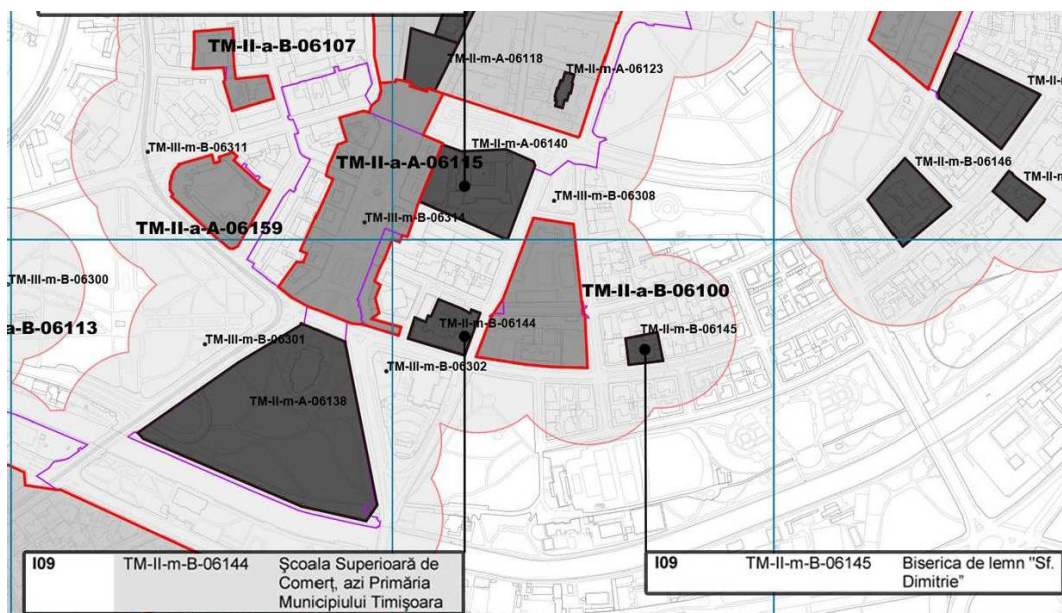


Figura 2. Monumente si ansambluri istorice clasate conform LMI 2010 si zona lor de protectie trasata pe parcele. Sursa: Noul PUG, Etapa 1.

5.11. Prevederile documentatiilor de urbanism:

PREVEDERI PUG APROBAT TIMISOARA



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

Amplasamentul propus spre studiere in cadrul prezentei documentatii se situeaza in **zona centrala cu functiuni complexe a Municipiului Timisoara** (instituti publice administrative, culturale, de invatamant superior, institutii 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 **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 parcelor 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**



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

(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.



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

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:

In concluzie la cele enumerate in subcapitolele anterioare, cladirile de pe parcela care face obiectul prezentei documentatii au fost edificate fara pastrarea tipologiei stabilite prin proiectele initiale de urbanizare ale epocii. De-a lungul timpului s-au petrecut o serie de evenimente notabile, printre care se remarca avangarda grupului Sigma / 111, care insa nu au fost conditionata de arhitectura cladirii. In timp, imobilele si-au pastrat conformarea spre deosebire de zona din imediata proximitate din Vest, cladirea si-a pastrat volumetria, ceea ce inseamna ca zona a ramas intr-un decalaj fata de axul Opera - Catedrala Mitropolitana. Din punct de vedere urbanistic, Corso este o esplanada reprez. careia i se contrapune



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

nejustificat zona fostului liceu de arte, o zona lipsita de viata publica.

Pentru a regla acest mecanism este necesara realizarea unei operatiuni de tip „Stadtreparatur”, prin care zona subdezvoltata sa suporte operatiuni de reinformare si arheologie urbana, de recalibrare in raport cu zona. Asadar, rolul edificarii in etapa contemporana e evolutiei sale este de a deveni un dispozitiv care mediaza intre diversele tipologii ale zonei si le aduce impreuna in cadrul unui sistem unitar, deschis spre contextul proxim.

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 declarare, 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 inaltimii 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 insoirii 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 insoirii 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 aliniamentului 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 studiata 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 – element de signalistica urbana – grupul Sigma, aflat in zona pietetei pietonale nou propuse. In rest, inaltimea maxima este de + 26,00 m in regim de Etaj retras (>1.8m din planul fatadei). Acest $H_{max}=+47m$ este valabil doar in varianta 1 a reglementarilor urbanistice propuse, in cazul in care terenul o permite.

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.

Deasemenea, 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 galerie 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 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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

1 de circulatie, pe toata fasia dinspre str. 20 Decembrie 1989).

Totodata, solutia creaza aceste ruperi 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 inaltimi 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 element de signalistica urbana, ca un punct de atractie pentru toata zona centrala. Acest element 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 principal, 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 urmatarii 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);

- între 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 (el. de signalistica urbana – grupul Sigma)	230,0	2,75%
- Subzona M2	2.167,0	25,91%
- Subzona M3	4.646,0	55,54%
ZONE NON EDIFICABILE supraterran, din care:	1.070,0	20,00%
- Zone verzi obligatorii (in parcela zonei mixte)	836,5	10,00%
TOTAL TEREN DIN C.F. SI MASURATORI	8.365,0	100,00
TOTAL TEREN DUPA CEDARE – INEL 1	8.050,0	96,23%
TOTAL ZONA STUDIATA	8.916,2	106,59%

6.6.3. Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona studiata sunt urmatoarii:

Varianta 1 a Reglementarilor urbanistice (etapa 1 & etapa 2):

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

Varianta 2 a Reglementarilor urbanistice (etapa 1 & etapa 2):

- POT maxim = 80%
- Regim de inaltime maxim
 - o 3S(max. 8m adancime)+P+6E+ER (+26 m) Subzona M1 – el. de signalistica urbana – grupul Sigma;
 - o 3S(max. 8m adancime)+P+6E+ER (+26 m) Subzona M2
 - o 3S(max. 8m adancime)+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.



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

Racordările dintre strazi s-au prevăzut cu raze de racordare directă cu R între 6,00 m – 12,00 m, iar colturile clădirii la intersecția str. 20 Decembrie 1989 cu B-dul Mihai Eminescu sau B-dul C.D. Loga vor fi ridicate de la CTS, astfel încât să ofere o sporire a vizibilității după colț, șoferii putând anticipa traficul cu care urmează să se intersecteze.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

În apropierea zonei centrale se vor reamenaja pe domeniu public locuri de parcare laterale având dimensiunile de 6,00 x 3,00 m. Acestea nu intra în calculul necesar al locurilor de parcare destinate viitoarei dezvoltări și vor putea fi folosite în regim de parcare cu plată / domeniu public conform convenției deja existente între primărie și operatorul de parcare publice.

- Pe b-dul C.D. Loga – 14 locuri de parcare laterale, 5 locuri pentru TAXI, 2 locuri pentru parcare cu staționare interzisă (max. 5 minute).
- Pe b-dul Mihai Eminescu – 12 locuri de parcare laterale și o zonă de debarcare rapidă pentru pasagerii hotelului cu staționare interzisă (max. 5 minute).

Totodată, în incinta la fiecare din cele 3 subsoluri se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme, raportate la tipul de servicii, locuințe și funcțiuni complementare desfășurate. În total se vor amenaja, în ipoteza de mobilare propusă 440-450 locuri de parcare subterane dintre care:

Calculul locurilor de parcare conform P132/93:

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

Necesar: 1 loc de parcare / apartament;

Se propun cca 123 apartamente; în suprafața de cca 9.304 mp;

Rezultă: cca 123 locuri de parcare - LOCUINTE COLECTIVE.

Punctul 4. Construcții comerciale:

Necesar: 1 loc de parcare la 20 mp suprafață de vânzări + 1 loc de parcare la 5 angajați;

Se propun cca 4500 mp suprafață spații comerciale;

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

Punctul 5. Construcții culturale: c. Galerii de artă, muzee, târguri:

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



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

Se propun cca 2036 mp suprafață spații cu funcțiuni 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; în suprafața de cca 8.848 mp;

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

Cca $298 \text{ paturi} / 6 + 3$ 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.

Acestea împreună cu accesele și dispunerea locurilor de parcare se vor definitiva în funcție de mobilarea finală și varianta reglementărilor alese.

Apele meteorice de suprafața din zona studiată se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute între bordura și marginea părții carosabile, apoi spre rețeaua de canalizare existentă. Cele de pe parcela studiată se vor duce în prima fază într-un bazin de retenție al apelor pluviale, iar apoi controlat în rețeaua de canalizare existentă.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Lucrările studiate respectă, prevederile continute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Costul tuturor lucrărilor aferente lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru desfasurarea circulației auto în condiții de siguranță, va fi conform planului de acțiune semnat de beneficiar, Primăria Municipiului Timișoara și orice altă entitate parte din acest proces, iar execuția lucrărilor se va face de către unități specializate în respectivele lucrări.

6.6.5. Circulația ciclistă și pietonală

Principala arteră pietonală propusă o reprezintă un traseu pe direcția SV-NE, ce porneste din zona canalului Bega, a viitoarei stații de transport pe apă, trece prin / pe lângă Parcul Justiției și traversează pietonii fericiți față de inelul 1 de circulație, prin situl studiat, urmând salba de parcuri până în zona magazinului Bega. Acest traseu plimbat pietonii fericiți de aglomerație și poluare, pe un traseu în mare parte ferit de lumina directă a soarelui.

În zona de colț a terenului (zona str. 20 Decembrie 1989 – b-dul C.D. Loga este prevăzută o piațetă urbană, piațetă care se află pe traseul urban mai sus menționat, și care este retrasă de la frontul stradal din motive de protecție față de artera de circulație de la S oferind pietonilor un punct de atracție și respiro prin intermediul turnului informațional aflat aici.

Prin prevederile proiectului privind mobilarea ult., este facilitată circulația pietonală pe întreaga dală urbană, pe toate direcțiile: E-V și N-S.

Profilele stradale propuse prevăd circulații cicliste. conf. planșelor de specialitate (drumuri).

Circulația pietonală este prezentă pe toate profilele stradale nou propuse.

6.6.6. Parcaje

În ceea ce privește parcajele necesare zonei cât și un plus pentru zona de cartier adiacentă, soluția aleasă este ca acestea să fie asigurate, prin 3 nivele subterane, ce se extind până la limita de proprietate a parcelei rezultate prin urbanizare, pe toate direcțiile, dar și de parcaje propuse în cadrul profilelor stradale de la S și N (acestea constituind un surplus, nefiind luate în calcul în necesarul de locuri de parcare).

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

Calculul necesarului de locuri de parcare a fost făcut în acord cu planșele de posibilități de mobilare urbanistică, funcție de suprafețele pe tipuri de funcțiuni cuprinse în planșă, în acord cu Anexa 2 la PUG Timisoara. Totalitatea locurilor de parcare necesare în aceste condiții a fost calculat la 441 locuri de parcare. Acestea sunt detaliate și mai jos.

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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

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

Necesar: 1 loc de parcare / apartament;

Se propun cca 123 apartamente; in suprafata de cca 9.304 mp;

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 angajati:

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

Se propune cca 149 camere Hotel 4 stele; in suprafata de cca 8.848 mp;

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

Cca 298 paturi/6 + 3 locuri de parcare la 6 angajati = 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 stationare 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 posibilitatile de mobilitate 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.

In functie de varianta de reglementari urbanistice aleasa (varianta 1 sau varianta 2), subsolurile vor avea parcajele total / partial neautomatizate in prima varianta (cea cu subsolul la -10,50m) si total / partial automatizata in cea de-a doua varianta a reglementarilor (cea cu subsolul la -8,00m). Ambele pot acomoda minim locurile de parcare sus mentionate.

6.6.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa se va face prin bransamente la reseaua existenta de alimentare cu apa potabila a localitatii 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 retelei de canalizare din vecinatatea cladirilor se vor deversa in reseaua 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 reseaua de canalizare a localitatii.

In cazul in care se va opta si pentru constructii prevazute cu subsol, se vor prevedea statii de pompare apa catre reseaua de canalizare a localitatii, 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.

$$- 400 \text{ persoane} \times 170 \text{ l/ora} \times z_i = 68000 \text{ l/zi}$$

$$N = 68000 \text{ l/zi} = 68 \text{ mc/zi}$$

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)

$$- 2100 \text{ persoane} \times 20 \text{ l/ora} \times z_i = 42000 \text{ l/zi}$$

$$N = 42000 \text{ l/zi} = 42 \text{ mc/zi}$$

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

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

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

Rezulta debitele totale de apa:

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



$$Q_{zi \max} = Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 126,5 \text{ mc/zi} = 1,46 \text{ l/s}$$
$$Q_{\text{orar max}} = Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 10,535 \text{ mc/h} = 2,92 \text{ l/s}$$

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

$$Q_{zimed_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 110 = 117,81 \text{ mc/zi} = 1,363 \text{ l/s}$$
$$Q_{zimax_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 126,5 = 135,48 \text{ mc/zi} = 1,568 \text{ l/s}$$
$$Q_{oramax_FINAL} = K_s \times K_p \times Q_{oramax} = 1,02 \times 1,05 \times 10,535 = 11,28 \text{ mc/h} = 3,134 \text{ l/s}$$

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

$$Q_{U \text{ zi mediu}} = Q_{\text{zi med}} = 117,81 \text{ mc/zi} = 1,363 \text{ l/s}$$
$$Q_{U \text{ zi max}} = Q_{\text{zi max}} = 135,48 \text{ mc/zi} = 1,568 \text{ l/s}$$
$$Q_{U \text{ orar max}} = Q_{\text{orar max}} = 11,28 \text{ mc/h} = 3,134 \text{ l/s}$$

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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

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 curarate 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:

$Q_c = m \times S \times \Phi \times i$ [/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,

Φ = 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 .

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

BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

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

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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

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.

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



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITECT // 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

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°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 1Ω 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 ap.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 exteriorare 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:
Ptotala 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



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

de la rețeaua publică a municipiului Timisoara;

- evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea municipiului Timisoara;
- sunt încurajate soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
- evacuarea deșeurilor de va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de Retim SA.
- protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin retragerea în special a locuințelor de la arterele mari de trafic, precum și retragerile față de aliniament;

- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel local în cadrul PUG Timisoara: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, s.a.

În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se referă pot raporta la principalii factori de mediu: biodiversitatea nu este afectată, datorită faptului că pe terenul de față nu există decât câțiva copaci care vor fi înlocuiți de spații verzi nou propuse; asupra populației existente la NORD-EST, EST ȘI SUD se poate aprecia că străzile pe care aceștia circulă astăzi nu vor fi influențate major de către noua dezvoltare, urbanizarea va schimba peisajul locuitorilor din zona rezidențială existentă de la NORD-EST, EST și SUD, dar la momentul finalizării, oferă și acestora un spațiu urban public în măsura să catalizeze întreg cvartalul studiat; intervenția este una greu reversibilă; în ceea ce privește sănătatea umană în urma implementării planului se poate spune că locuirea în apropierea Parcului Justiției este una mai recomandabilă; fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului, nefiind cazul de a fi luate în discuție; se propune ocuparea a minim 10% din teren cu spații verzi publice; solul își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; apa este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; din punct de vedere al aerului, se poate spune că un urma construirii, microclimatul poate să se încălzească ușor, însă se propun și soluții de compensare a fenomenului de ridicare a temperaturii locale: dublarea cu terasă înierbată și eventuale fațade 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 si 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.

Bilant teritorial:

Suprafata teren	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	2.958,65	35,37	6.692,00	80,00 (din Steren existent)
Spatii verzi	579,73	6,93	836,50	10,00 (din Steren existent)
Circulatii, parcar, accese	4.826,62	57,70	521,50	6,23 (din Steren existent)
Total teren	8.365,00	100	8.050,00	96,23 (din Steren existent)

Raportarea suprafetelor propuse la S_{teren} existent se face in urma contractului de parteneriat semnat intre Municipiul Timisoara (prin PMT) si Fundatia Caritatea (Art. 4, 4.1) inclus in documentatia Studiului Istoric, prin care Mun. Timisoara acorda obtinerea indicilor de dezvoltare urbana: C.U.T. 3,95, P.O.T. 80% calculati la suprafata anterioara donatiei necesare realizarii obiectivului de utilitate publica INEL 1 de circulatie. In actuala solutie a P.U.Z. s-a optat pentru reducerea C.U.T. la 3,80, P.O.T. 80%.

6.8. Incadrare in OMS 119 / 2014

(1) Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (art. 4, OMS 119/2014):



- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se vor face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin.1, art.2, OMS 119/2014):

- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

(3) Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

(4) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme nerespectarea prevederii alin.1, art.3, OMS 119/2014). În acest sens, s-a realizat deja un studiu de însorire pe o volumetrie propusă (plansa U.11 – STUDIU ÎNSORIRE), studiu care releva faptul că nici o încăpere de locuit a clădirilor învecinate nu suferă de o slabă însorire și, drept dovadă respectă OMS 119/2014 la acest capitol.

(5) In toate fazele aferente acestei investitii se vor respecta toate prevederile si recomandari OMS 119/2014.

6.9. 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 intre proprietarul actual si Primaria Municipiului Timisoara asupra suprafetei aferente carosabilului propus, aferent inelului I, conform Contractului de Parteneriat intre F. Caritatea si Mun. Timisoara cu nr. SC2013-031497 din data de 04.11.2013.

Realizarea efectiva al acestui obiectiv de utilitate publica face implementarea actualului P.U.Z. o operatiune in 2 etape:

Etapa 1 – inainte de realizarea inelului 1 de circulatie – timp in care noul ansamblu trebuie sa functioneze perfect (var. 1 sau var. 2)

Etapa 2 – etapa finala, dupa realizarea inelului 1 de circulatie – faza la care ansamblul trebuie sa se readapteze, cu eforturi minime (var. 1 sau var. 2).

Este propusa declararea tuturor cladirilor fostului liceu evreiesc.

Concret, obiectivele de utilitate publica propuse contin:

- Studiu, proiect si descarcare arheologica
- Realizarea retelei publice de apa potabila (L= 400 ml), camine de vane, hidranti de incendiu, bransamente si camine de apometre
- Realizarea retelei publice de canalizare menajera (L= 400 ml), camine de vizitare, racorduri si camine de racord
- Realizarea retelei publice de canalizare pluviala (L=400 ml), camine de vizitare, bazin de retentie
- Amplasare a noului post trafo si reglementare retele M.T.+J.T
- Realizarea retelei publice electrice de il. stradal pe domeniu public J.T.
- La nevoie, amplasarea unei statii de reglare si masurare gaze naturale
- Amenajare lucrari rutiere, trotuare, parcaje si spatii verzi necesare functionarii obiectivului

Aceste obiective de utilitate publica au fost enumerate sub forma unui tabel in PLANUL DE ACTIUNE, semnat de reprezentantii beneficiarului si Primaria Municipiului Timisoara.

6.10. Tipuri de proprietate asupra terenurilor:

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

6.11. Circulatia juridica a terenurilor:

In urma actiunii de urbanizare, au loc urmatoarele circulatii ale terenurilor:

- pentru realizarea obiectivului de utilitate publica reprezentand INELUL 1 de circulatie se vor trece in domeniul public aprox. 315mp;
- restul terenurilor vor ramane in domeniul privat;

VII. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

7.1. Inscriserile 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 prev. noului si actualului PUG, indicatorii urbanistici sunt urmatoarii:

- 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 conform A.O. nr. 21 / 29.03.2018.
- Regimul de inaltime a fost adus la nivelul permis prin A.O. nr. 21 din 29.03.2018 in ambele variante ale reglementarilor urbanistice.

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 perimetrale propuse;
- Construirea subsolului general destinat parcajelor (-8 sau -10,5m);
- 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

incepera constructiilor conform unui calendar de executie ulterior stabilit.

7.4. Precieri 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 principal 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 cl. 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 inv.;
- Descarcarea de sarcini arheologice a zonei;
- Inelul 1 de circulatie;
- Studiul geotehnic de mare adancime (40-50m).

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**