



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



© Primăria Municipiului Timișoara

Foaie de capăt

Denumire proiect:	P.U.Z.C.P. – Parcare multinivel Cetate
Adresa:	Intravilan, Municipiul Timișoara, cartier Cetate, CF nr. 438513
Număr proiect:	U003PMT
Faza:	P.U.Z.C.P. (Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate)
Data:	Iulie 2024
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant general:	Compartiment Atelier de Urbanism
Specialist R.U.R.:	Arh. Titus Gabriel Almăjan



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Listă de semnături

Instituție / Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
Primăria Municipiului Timișoara Specialist RUR / Proiectat Arh. Titus Gabriel Almăjan Arh. stag. Bettina Basarabă-Varga Arh. stag. Răzvan Popescu	
Primăria Municipiului Timișoara Arh. Stagiatar - Proiectat Bettina Basarabă-Varga	
Primăria Municipiului Timișoara Arh. Stagiatar - Proiectat Răzvan Popescu	



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Borderou general

1. PARTE SCRISĂ

- 1.1 Foaie de capăt
- 1.2 Listă de semnături
- 1.3 Borderou general
- 1.4 VOLUMUL I - Memoriu general
- 1.5 VOLUMUL II - Regulament local de urbanism aferent PUZ

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. U01 - Încadrare în teritoriu
- 2.2. U02 - Situație existentă
- 2.3. U03 - Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. U04 – Plan de circulație
- 2.5. U05 - Plan coordonare rețele tehnico-edilitare
- 2.6. U06 – Proprietatea și circulația terenurilor și obiective de utilitate publică
- 2.7. U07 – Studiu de cvartal
- 2.8. U08 – Propunere de mobilare



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

VOLUMUL I – Memoriu general

1	INTRODUCERE	5
1.1	<i>Date de recunoaștere a documentației</i>	5
1.2	<i>Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată</i>	5
2	DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	6
2.1	<i>Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ</i>	6
2.2	<i>Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)</i>	7
2.3	<i>Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate</i>	8
2.4	<i>Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente</i>	9
2.5	<i>Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zone</i>	9
3	STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	10
3.1	<i>Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP</i>	10
3.2	<i>Analiza încadrării zonei în intravilanul municipiului, conform PUG:</i>	12
3.3	<i>Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)</i>	14
3.4	<i>Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic</i>	16
3.5	<i>Precizarea limitei zonei construite protejate</i>	17
4	ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	18
5	PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	19
5.1	<i>Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale</i>	19
5.2	<i>Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale</i>	20
5.3	<i>Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare</i>	21
5.4	<i>Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora</i>	24
5.5	<i>Bilanț teritorial</i>	24
5.6	<i>Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)</i>	25
5.7	<i>Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).</i>	27



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – Parcare multinivel – zona Cetate
Număr proiect:	U003PMT
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Data elaborării	Iulie 2024
Proiectant general:	Compartiment Atelier de Urbanism
Colaboratori:	Studiu Topografic: PROMETER M & G S.R.L. – Ing. Adrian Galiciu Studiu Geotehnic: S.C. Cara S.R.L. - Dr. ing. Ioan Petru Boldurean Studiu Arheologic: Arheolog expert Dr. Robert Gindele Studiu Istoric Zonal: Bâldea Maja BIA – dr. arh. Maja Bâldea și dr. arh. Gabriela Domokos – Pașcu Proiectant drumuri: S.C. Drumuri Municipale Timișoara S.A. – ing. Dragoș Bejenaru Proiectant Edilitare: Pro-Wasser-AT S.R.L.
Specialist R.U.R.:	Arh. Titus Gabriel Almăjan

1.2 Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei parări supratereane cu spațiu comerciale la parter, depozitare de biciclete, birou și cu terasă circulabilă (parcare) sau a altor funcțiuni permise în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, împreună cu amenajarea suprafeței reglementate cu alei carosabile, pietonale și spații verzi, aflat într-un cvartal din cartierul Cetate, fiind înconjurat de funcțiuni specifice zonei centrale, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aflat în vigoare.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale și a accesurilor pe zona reglementată;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația juridică terenurilor;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- menționarea obiectivelor de utilitate publică și operațiunilor cadastrale posibile;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.
-

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- reglementarea noii funcțiuni propusă pe terenul reglementat;
- utilizarea funcțională a terenurilor din zona studiată, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenurilor, precum și condițiile de realizare și stabilirea indicatorilor urbanistici a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea căilor de comunicație rutieră și accesele pe zona reglementată - drumuri publice, precum și întregirea și prelungirea și reconfigurarea căilor de comunicație rutieră existente în zonă (după caz); rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pentru accesul facil în zonă și dezvoltarea unei infrastructuri integrate, complexe și flexibile, în vederea creșterii accesibilității rutiere, pietonale și velo;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noua funcțiune și construcție propuse.
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, a unui habitat ecologic, confortabil și atractiv la nivelul spațiilor publice și conservarea fondului vegetal valoros;
- asigurarea unui mediu social intercultural și a unor spații care să sporească incluziunea socială;
- asigurarea unui mediu corespunzător și accesibil copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap.

2 DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1 Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

Justificarea prezentului demers urbanistic derivă direct din prevederile noului Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023. Prin această documentație de rang superior, au fost stabilite limitele zonelor construite protejate, amplasamentul studiat fiind inclus în ZCP02.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului, dezvoltarea și configurarea acestui areal este condiționată de elaborarea obligatorie a unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zonă Construită Protejată (PUZCP). Rolul acestuia este de a detalia și de a stabili reglementări specifice, mult mai clare și adaptate contextului local, care să depășească nivelul de generalitate al PUG-ului. Inițierea PUZCP este necesară pentru a asigura o tranziție coerentă între funcțiunile complexe ale centrului și pentru a reglementa intervențiile într-un mod care să garanteze protejarea caracterului identitar al zonei, oferind în același timp soluții tehnice pentru disfuncționalitățile identificate.

Cadrul legislativ-normativ care susține acest demers este reprezentat de:

- PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Ordinul nr. 562/2003 privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, care impune structura analizei și a propunerilor pentru a asigura punerea în valoare a patrimoniului construit;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, dată fiind poziția sitului în proximitatea unor obiective de patrimoniu și în interiorul perimetrului de protecție stabilit la nivel municipal;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.

Prin coroborarea acestor prevederi, PUZCP devine instrumentul juridic și tehnic prin care viziunea strategică a PUG-ului este tradusă în reguli precise de construire, asigurând controlul densității, al regimului de înălțime și al calității arhitecturale în acest punct nodal al orașului.

2.2 Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)

Informațiile prezentate în acest capitol reprezintă o sinteză a datelor conținute în Studiul Istoric Zonal atașat prezentei documentații, coroborate cu extrase relevante din Studiile de fundamentare aferente PUG – Zone Construite Protejate Timișoara (2011)

• Geneza urbană și sistemul defensiv de secol XVIII:

Evoluția Timișoarei moderne a fost determinată radical de decizia autorităților imperiale austriece de a transforma orașul într-o fortăreață de prim rang a Imperiului. Între anii 1730 și 1740, a fost trasată trama stradală rectangulară a „orașului interior” (Innerstadt), care se păstrează aproape intactă până astăzi. Această rețea de străzi „minerale”, lipsite inițial de vegetație, a fost proiectată cu o rigoare militară, având lățimi standardizate (între 10,40 și 15 metri) și delimitând cvartale dreptunghiulare compacte.

Ecartamentul străzilor și alinierea continuă a fronturilor construite au creat un țesut urban dens, unde clădirile ocupau inițial doar frontul stradal, evoluând ulterior spre forme complexe în „U” sau „L”. Această structură conferă cartierului Cetate statutul de sit monument istoric (conform Legii 422/2001), fiind protejat ca ansamblu urban unitar.

• Rolul piețelor în structurarea orașului istoric:

Configurația actuală a centrului este ritmată de existența celor trei piețe majore, care au funcționat ca nuclee de cristalizare a vieții urbane. Piața Sfântul Gheorghe, fiind cea mai veche, este un exemplu tipic de transformare succesivă: de la moscheea transformată în biserică iezuită (demolată la începutul sec. XX), până la deschiderea spre est prin edificarea Băncii Szana.

În mod similar, Piața Libertății (fosta Piață de Paradă) a reprezentat centrul administrativ și militar, fiind locul unde se aflau Primăria Veche și Generalatul Nou. Caracterul mineral al acestor spații a fost alterat abia după 1903, când mutarea piețelor comerciale în Piața Unirii a permis introducerea scuarurilor verzi, marcând trecerea de la orașul-cetate la orașul modern, orientat spre confortul cetățeanului.

• Demilitarizarea și expansiunea către zona de studiu:

Evenimentul crucial care a condus la configurarea actuală a zonei în care se află amplasamentul studiului este procesul de „defortificare” inițiat în anul 1892. Până la acea dată, orașul era constrâns de zidurile cetății și de fâșia de teren liber numită Non-Aedificandi (Glacis). Demolarea sistemului de fortificații Vauban a eliberat suprafețe uriașe, permițând unirea cartierelor istorice (Cetate, Fabric, Iosefin) prin bulevarde largi și parcuri.

În acest context, demolarea Cazărmii Transilvaniei — o structură militară masivă care domina latura de est a Cetății — a fost fapta istorică principală care a definit zona Bega-Parcul Civic. Această demolare a permis:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Realizarea primului inel de circulație (finalizat în 1971), care astăzi delimitează zona protejată;
- Apariția Parcului Civic pe locul fostelor glacisuri și elemente defensive;
- Crearea unor parcele cu geometrie neregulată la limita dintre orașul vechi și cel nou, precum cea vizată de prezentul PUZ, care păstrează în subsol vestigiile și amprenta vechilor fortificații.

- **Urmările asupra configurației actuale:**

Astăzi, zona de studiu este o „zonă-balama” ce face tranziția între rigiditatea istorică a tramei stradale de la 1740 și deschiderea urbanistică de la 1900. Configurația actuală a construcțiilor reflectă această dualitate: pe de o parte, fronturile istorice de pe strada Carol Telbisz, iar pe de altă parte, inserțiile de după 1960 (precum Magazinul Bega).

Astfel, putem concluziona faptul că enumerarea evenimentelor istorice de mai sus demonstrează că situl este un punct nodal în care s-au suprapus toate marile etape de dezvoltare ale Timișoarei. O intervenție nouă are rolul de a media între nevoia de infrastructură modernă și obligația de a conserva și marca vizibil aceste straturi istorice care au generat identitatea unică a localității.

2.3 Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate

Delimitarea zonei construite protejate (ZCP02) în care se încadrează amplasamentul reglementat s-a realizat prin aplicarea unui set de criterii, care confirmă valoarea de centru economic, administrativ și cultural a cartierului Cetate. Din punct de vedere istoric, zona este definită de suprapunerea nucleului baroc al „orașului interior” cu terenurile eliberate după anul 1900 prin demolarea fortificațiilor. Această dublă identitate se reflectă direct asupra sitului, care, deși se află într-o arie dominată de stilurile anilor 1900 și modernismul interbelic sau postbelic, păstrează în subsol vestigii arheologice și ziduri de fundație ale vechii cetăți, îngropate la adâncimi de până la 3,90 metri sub nivelul actual al umpluturilor.

Din perspectivă urbanistică și morfologică, zona este delimitată de rigoarea tramei stradale de secol XVIII, definită prin fronturi închise și continue ce creează spații minerale dense. Tranziția de la parcelele istorice mici către spațiile largi rezultate din demolarea Cazărmii Transilvania conferă sitului un caracter de „zonă-balama”, unde respectarea aliniamentelor istorice devine un criteriu obligatoriu în definirea noii intervenții. Această densitate morfologică este dublată de un mixaj funcțional complex, tipic centrelor istorice europene, unde locuirea se împletește cu administrația, serviciile publice, spațiile culturale și comerț de proximitate, transformând implementarea parcării multinivel într-o necesitate logistică menită să asigure funcționarea acestui ecosistem urban fragil și să elibereze spațiul public de presiunea staționărilor necontrolate.

Totodată, definirea zonei protejate implică o atenție sporită asupra criteriilor de vizibilitate și estetică ambientală, protejând perspectivele către monumentele unicate și menținând caracterul de „fereastră urbană” între țesutul dens al Cetății și zona verde a Parcului Civic. Din punct de vedere tehnic, delimitarea zonei este marcată de vulnerabilitatea structurală a fondului construit învecinat, marcat adesea de tasări și fisuri (asupra unora s-a intervenit deja în ultimii ani), ceea ce impune ca orice nouă inserție să fie realizată prin soluții care să nu pericliteze stabilitatea fundațiilor din zidărie de cărămidă existente. În concluzie, delimitarea zonei protejate



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

reconfirmă nevoia unei abordări integrate, prin care cercetarea arheologică și subordonarea la scara istorică a orașului devin condiții esențiale pentru revitalizarea acestui sector vital al Timișoarei.

2.4 Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Prezenta documentație se fundamentează pe Studiul Istoric Zonal (SIZ) elaborat de specialiști atestați de Ministerul Culturii, care analizează evoluția complexă a arealului delimitat de Parcul Civic și cartierul istoric Cetate. Analiza relevă faptul că amplasamentul ocupă o poziție de „sit-balama”, fiind situat la intersecția dintre țesutul dens, istoric, al Cetății și zona verde, organică, a Parcului Civic.

- ❖ **Evoluția și valoarea fondului construit:** Cea mai importantă concluzie istorică este legată de Cazarma Transilvaniei (sec. XVIII), a cărei amprentă a determinat geometria actuală a parcelei. Deși cazarma a fost demolată aproape integral în secolul XX, forma neregulată a terenului de studiu și direcția străzilor convergente (Enrico Carusso, Dimitrie Cantemir) sunt martori direcți ai acestui obiectiv militar dispărut.
 - **Ierarhizarea valorilor:** Studiul identifică drept elemente de valoare maximă vecinătățile sitului: Sala 2 a Teatrului Național (fostul Manej Imperial, singura parte păstrată din fosta cazarmă), Magazinul Bega (reper al arhitecturii anilor '70, înainte de a avea aspectul exterior din prezent) și fronturile de clădiri istorice de pe strada Carol Telbisz.
- ❖ **Identificarea elementelor componente valoroase:** Deși parcela propriu-zisă este în prezent lipsită de construcții cu valoare istorică, fiind utilizată ca parcare la sol, ea este grevată de regimul de protecție al Sitului Urban „Cetatea Timișoara” (cod LMI TM-II-s-A-06095).
 - **Potențialul arheologic:** Din cauza suprapunerii cu amprenta fostei Cazărmi Transilvania, situl prezintă un potențial arheologic ridicat. Studiul recomandă ca orice investiție să prevadă descărcarea de sarcină arheologică și, eventual, punerea în valoare a vestigiilor prin marcaje la nivelul solului.
 - **Perspectiva vizuală:** S-au identificat canale de vizibilitate critice care trebuie protejate, în special relația vizuală dintre strada Episcop Augustin Pacha și Parcul Civic, precum și silueta clădirilor monumentale de pe strada Carol Telbisz.
- ❖ **Concluzii privind natura protecției și intervenției:** Studiul istoric condiționează noua dezvoltare prin câteva reguli stricte de integrare:
 - **Regimul de înălțime:** Volumul propus trebuie să fie subordonat țesutului istoric, înălțimea maximă la cornișă raportându-se la imobilul istoric de pe strada Carol Telbisz nr. 2.
 - **Limbag arhitectural:** Se recomandă o abordare contemporană, bazată pe contrast morfologic (un fundal neutru/modern), pentru a lăsa monumentele istorice din jur să rămână puncte de interes principal.
 - **Protecția vegetației:** Deși realizarea nivelurilor subterane poate necesita relocări, studiul impune menținerea integrității suprafeței Parcului Civic și a speciilor valoroase din proximitate.

Analiza detaliată a evoluției morfologice, a fondului construit, fișele de cartare ale imobilelor învecinate și justificările aprofundate se regăsesc în Studiul Istoric Zonal, document care constituie anexă integrantă a prezentei documentații de urbanism.

2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zone

Prezenta secțiune conține informații sintetizate din Studiul Istoric Zonal (SIZ) ce face parte din prezenta documentație de urbanism, reprezentând concluziile rezultate în urma analizei aprofundate a sitului. Etapele parcurse au permis stabilirea unei atitudini coerente față de valorile identificate (inclusiv cele de la capitolul anterior, 2.4), după cum urmează:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- ❖ **Etapa de identificare și recuperare a memoriei locului:** Prin suprapunerea planurilor istorice (PI 01-PI 07 din SI2) pe parcelarul contemporan, s-a stabilit că atitudinea față de teren nu poate fi una neutră, acesta păstrând amprenta geometrică a fostei Cazări a Transilvaniei. Deși structurile supraterane au dispărut, forma actuală a parcelei este ea însăși un martor istoric valoros. Atitudinea propusă este de a conserva această memorie prin modul în care volumetria noii construcții se va raporta la aliniamentele istorice identificate.
- ❖ **Etapa evaluării calității ambientale și a vizibilității:** Analiza detaliată a canalelor de vedere (cu accent pe figurile 25-29 din studiu și anexele Vizibilitate 1 și 2) a impus o atitudine de protecție strictă a perspectivelor. S-a determinat că noua parcare nu trebuie să funcționeze ca un ecran vizual, ci să permită menținerea relației vizuale între nucleul istoric „Cetate” și spațiul verde al Parcului Civic, protejând totodată silueta urbană a străzii Carol Telbisz.
- ❖ **Etapa stabilirii gradului de intervenție și a inserției arhitecturale:**
 - Față de monumentele învecinate: Atitudinea stabilită este una de subordonare. Noua structură se va raporta la scara și înălțimea fragmentelor păstrate din vechea cazarmă (Manejul Imperial - Sala 2 a TNT), asigurând un dialog echilibrat între vechi și nou.
 - Față de Situl Urban „Cetatea Timișoara”: S-a optat pentru o atitudine de integrare prin contemporaneitate. Studiul recomandă evitarea replicilor istorice, susținând în schimb o arhitectură modernă de calitate, care să marcheze evoluția zonei fără a intra în competiție cu fondul construit protejat.
- ❖ **Etapa protecției patrimoniului arheologic:** Având în vedere certitudinea prezenței resturilor fortificațiilor de secol XVIII sub cota terenului actual, atitudinea asumată este de prevenție și cercetare sistematică. Toate etapele de execuție vor fi condiționate de supravegherea și descărcarea de sarcină arheologică, vestigiile eventual descoperite urmând a fi tratate ca elemente componente ce pot dicta ajustări finale ale proiectului pentru punerea lor în valoare.

În concluzie, atitudinea stabilită prin parcurgerea acestor etape este de revitalizare controlată, prin care actuala stare de degradare și utilizare improprie a terenului este înlocuită cu o funcțiune necesară, perfect integrată în ierarhia de valori a centrului istoric.

3 STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

Fundamentarea soluțiilor propuse prin PUZCP se bazează pe analiza coroborată a unor studii de specialitate și documente strategice emise la nivel municipal, care definesc direcțiile de dezvoltare pentru zona centrală a Timișoarei. Dincolo de prevederile PUG, un document de referință este Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), care stabilește ca direcție prioritară eliminarea parcarilor la sol din arealul central și concentrarea acestora în structuri colective multietajate amplasate pe inelul central de circulație. Această strategie vizează eliberarea spațiului public pentru funcțiuni pietonale și verzi, transformând actuala parcare a centrului comercial Bega (și nu numai) dintr-o suprafață de asfalt inefficientă într-un nod logistic modern care să deservească zona Cetate.

Necesitatea acestei intervenții este susținută și de datele statistice furnizate de *Barometrul Calității Vieții în Timișoara pe anul 2025*, un studiu sociologic care relevă o stare de insatisfacție profundă a cetățenilor în raport cu infrastructura de parcare din cartierul Cetate. Obținerea unui punctaj critic de 1,84 pe o scară de la



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

1 la 4 confirmă faptul că actuala configurație a zonei nu mai răspunde nevoilor utilizatorilor, transformând lipsa locurilor de parcare reglementate într-o disfuncționalitate socială majoră. Astfel, propunerea de față preia recomandările tehnice ale PMUD și răspunde deficitului de confort urban semnalat de cetățeni prin barometru, asigurând suportul necesar pentru o regenerare urbană coerentă a întregului sector.

Surse documentare:

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, studiu geotehnic), studii și avize de specialitate (studiu istoric zonal, arheologic, de urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/20.10.2003 privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și republicările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- H.C.L.M.T. nr. 218/04.06.2020, pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 – privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 27/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, NP 074/2022;
- ORDINUL M.C.P.N. nr. 2495 din 26 august 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialiștilor, experților și verifcătorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Construcții P118/3-2015;
- Toate reglementările legislative din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și cele din domeniile conexe.

S-au luat în considerare și următoarele referințe:

- International Guidelines on Urban and Territorial Planning - 2015 by UN-Habitat;
- Global Street Design Guide - Global Designing Cities Initiative;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, aprobat prin HCL 186/10.05.2016 actualizat prin HCL 322/06.08.2020;
- „Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic pentru municipiul Timișoara, jud. Timiș - PUG 2016”, Universitatea de Vest din Timișoara, nr. 15492/04.07.2016.

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul municipiului, conform PUG:

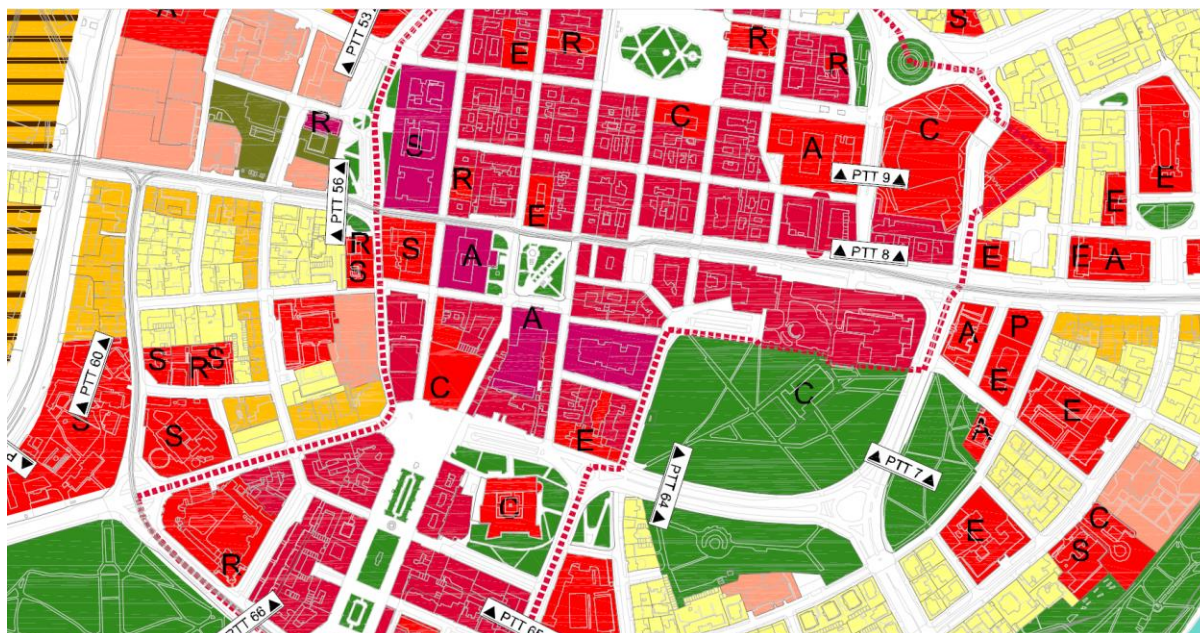
Zona de reglementare este situată în partea centrală a municipiului Timișoara, face parte parțial din intravilanul municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 3.271 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, suprafața delimitată se încadrează în **UTR Et// Zonă construită protejată, Zonă de activități economice cu caracter terțiar**; Zona de protecție/ zona protejată a monumentelor/ ansamblurilor istorice/ siturilor arheologice. . În conformitate cu prevederile planșei U02 – *Reglementări urbanistice – Zonificare teritoriului intravilan propus*, terenul reglemenat nu prezintă nicio funcțiune, însă cvartalele înconjurătoare sunt prezentate cu funcțiuni specifice *zonei centrale* și un cvartal cu funcțiune *zonă cu destinație specială TDS_MApN*, iar suprafața (parțială) a Parcului Civic este prezentat ca *zonă verde cu rol de agrement sau cu caracter tematic*, cu funcțiune *culturală*.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism



Extras din PUG – planșa U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare teritoriului intravilan propus

De asemenea, în conformitate cu prevederile PUG, zona se află în *perimetrul de reglementare specială parări*.

În conformitate cu Anexa 5 aferentă PUG - *Lista monumentelor istorice clasate în grupa A sau grupa B din municipiul Timișoara* (baza LMI conform Ordinului 2314/2004, modificat de Ordinul 2385/2008), suprafața reglementată este încadrată pe poziția 26 – cod LMI2004 – TM-II-s-A-0695, denumire *Situl urban Cartierul „Cetatea Timișoara”, adresa Piața Victoriei – Piața Iancu de Hunedoara – str. Telbisz Carol – Piața Brătianu I.C. – str. Dima – str. Oituz – str. Sf. Ioan, datare sec. XVIII-XX.*

Zona de referință ZCP02 cuprinde:

- Subzone funcționale ZCP Et – zonă construită protejată – activități economice cu caracter terțiar;
- ZCP Va – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- Imobile propuse spre clasare, inclusiv Sala 2 – fostul maneaj imperial (1873) și Hotel „Continental” (1971);

Din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 (și în concordanță cu Certificatul de Urbanism), putem extrage următoarele informații:

Caracterul zonei: Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

Condiționări primare: Pentru reglementarea detaliată a ZCP ET se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) și R.L.U. aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al P.U.Z.C.P. este o



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP ET. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.C.P., caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin P.U.Z.CP aprobat conform legii.

Prin orice P.U.Z./P.U.D. se vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Utilizări permise: *Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: administrative – birouri, sedii de companii etc., financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, cultural; Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.*

Utilizări cu condiții: [...] *Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: [...] accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.*

Înălțimea maximă admisă: *Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.*

Procentul maxim de ocupare a terenului: *Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%.*

Coeficientul de utilizare maxim a terenului: *Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim=3,0.*

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

Analiza zonei de studiu relevă o situație urbanistică de o **complexitate ridicată**, determinată în principal de poziția sa în cadrul structurii urbane a Timișoarei. Amplasamentul se situează la interfața dintre nucleul istoric „Cetate”, polul comercial central și valoroasa zonă a Parcului Civic.

Zona reglementată reprezintă, în prezent, o „**insulă**” rămasă **nereglementată** sau reglementată insuficient în raport cu dinamica actuală a orașului. În timp ce contextul adiacent prezintă un caracter deja consolidat și imuabil — definit de fondul construit istoric, pe de o parte, și de limitele stricte ale Parcului Civic, pe de altă parte — terenul în cauză a rămas într-o stare de provizorat funcțional, parțial din cauza unei istorii juridice și de proprietate sinuoase.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

Această stagnare urbanistică a dus la apariția unor **disfuncționalități majore**, zona eșuând să răspundă standardelor contemporane de utilizare a spațiului ultra-central. Absența unei dezvoltări unitare a transformat acest punct cheie într-o barieră funcțională și estetică, generând o serie de deficiențe la nivelul fluxurilor de circulație, al calității spațiului public și al echilibrului ecologic, după cum urmează:

- Utilizarea inefficientă a terenului (parcare la sol): Într-o zonă ultra-centrală, prezența unei parcări exclusiv la sol este considerată o disfuncționalitate majoră. Aceasta consumă o suprafață mare de teren fără a aduce valoare urbanistică sau estetică;
- Existența unor conflicte de fluxuri auto-pietonale la intrarea și ieșirea din parcare centrului comercial Bega, acestea intersectându-se cu fluxul pietonal care se stabilește între Piața Sf. Gheorghe și magazinul Bega/Parcul Civic;
- Existența unei infrastructuri rutiere fragmentate, incomplete, accesibilitate dificilă; Gestionarea inefficientă a traficului, rezultând în blocaje și conflicte;
- Insuficiența locurilor de parcare în zona centrală;
- Parcare haotică și nereglementară (deseori blocând accesul către Parcul Civic și către magazinul Bega);
- Starea străzilor și a trotuarelor - suprafețe peticite, sunt utilizate materiale diferite, fără a avea o coerență și continuitate a materialității;
- Suprafețe de călcare neadecvate pentru pietoni, persoane cu dizabilități;
- Poluarea fonică, atmosferică și estetică/vizuală data de prezența monotonă și neatractivă a locurilor de parcare și fragmentarea spațiului urban;
- Incoerența fronturilor pe latura cu Parcul Civic: clădirea centrului comercial Bega tratează această fațadă ca una secundară, având o serie de instalații tehnice dispuse pe aceasta și accesul de aprovizionare. Există un contrast puternic între regimul de înălțime al magazinului Bega (masiv) și spațiul vast, plat, al parcării și parcului, fără elemente de tranziție scară;
- Deși parcul este lângă parcare, nu există o trecere organică sau un parcurs pietonal amenajat care să invite oamenii din zona comercială/parcare direct în parc. Limita dintre parcare și parc este adesea tratată ca o zonă „din spate”, tehnică, neatractivă;
- Degradarea zonelor limitrofe: Porțiunile parcului aflate imediat lângă parcare și înspre Bulevardul Revoluției din 1989 suferă de o amenajare peisagistică mai precară întreținută comparativ cu zona centrală a parcului (unde se află Sala 2 a Teatrului Național – aflat în construcție);
- Creșterea temperaturii ambientale (efectul de insulă termică) conferită de prezența suprafețelor mari de asfalt din parcările la sol, fără vegetație, ceea ce degradează microclimatul zonei de studiu;
- Managementul deficitar al apelor pluviale: o suprafață atât de mare de asfalt impermeabil pune presiune pe rețeaua de canalizare în timpul ploilor torențiale;
- Lipsa facilităților pentru bicicliști (parcare);
- Iluminat public neadecvat;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism



Fotografie cu situația existentă – zona reglementată. Sursă: Primăria Municipiului Timișoara

3.4 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic

Analiza zonei de studiu relevă un ecosistem urban complex, în care ierarhizarea valorică este determinată de intersecția dintre patrimoniul istoric consolidat și necesitățile unei metropole din secolul XXI. În ierarhia valorică a zonei, fondul construit istoric ocupă poziția prioritară, urmat de spațiul verde (Parcul civic) ca valoare ambientală. Funcțiunea de parcare actuală (la sol) este situată la baza ierarhiei (valoare foarte scăzută), reprezentând elementul care trebuie optimizat pentru a nu devaloriza restul funcțiunilor din jur. Actest subcapitol, prin care practic realizăm un „inventar al punctelor tari” ale zonei de studiu, descrie valoarea deja stabilită acestui amplasament central, aceste valori putând fi categorisite și identificate astfel:

- În funcție de calitatea estetic-ambientale:
 - Frontul de clădiri de pe strada Carol Telbisz: clădiri istorice din sec. XIX-XX care formează o imagine urbană stradală continuă și unitară stilistic și estetic;
 - Parcul Civic: valoarea peisagistică, istorică;
 - Strada Proclamația de la Timișoara/Bulevardul Revoluției din 1989: Ateră importantă cu caracter monumental și clădiri reprezentative (Palatul Szana, Hotel Continental, Palatul Poștei, Palatul Dicasterial în apropiere);
- În funcție de calitatea funcțională:
 - Zona reprezintă un „nod” de transport, fiind prezente linii de tramvai (cu stațiile P-ța Libertății, Hotel Continental) și trasee de autobuz (stația Poșta Mare. B-dul Brătianu Piața Huniade, Hotel Continental), care face zona accesibilă din tot orașul;
 - În ceea ce privește deservirea zonei de studiu și a proximității sale, se identifică un pol complex de instituții și servicii de interes public și general:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Administrativ și bancar: Tribunalul, Consulatul Austriei, numeroase birouri notariale și unități bancare precum CEC Bank și OTP Bank, care generează un flux constant de utilizatori;
 - Comercial: Centrul Comercial Bega, completat de o rețea diversificată de magazine specializate în articole vestimentare, bijuterii, flori, electronice, precum și servicii de proximitate (croitorie, agenții de turism);
 - Cultural și educativ: Teatrul Național (Sala 2 - Studio) și Biblioteca Județeană Timiș sunt dublate de prezența Facultății de Chimie Industrială și Ingineria Mediului (UPT);
 - Recreațional și turistic: Parcul Civic, Ceasul Floral și Piața Sfântul Gheorghe, împreună cu o infrastructură HORECA dezvoltată (restaurante, cafenele) și unități de cazare majore precum Hotel Continental și Hotel Atlas;
 - Sănătate și sport: farmacii, cabinete medicale și centre de nutriție, dar și facilități pentru activități fizice, precum sala de sport și fitness Continental;
 - Religios: Biserica Sfânta Ecaterina;
- În funcție de calitatea socio-economică:
 - Turism și cultură: Hotel Continental, Hotel Atlas, fluxul de turiști care vine dinspre Piața Unirii/Sf. Gheorghe spre Parcul Civic și spre locul destinat parcării autocarelor din fața Colegiului Tehnic „I. C. Brătianu”;
 - HORECA: Cafenele, restaurante care depind de numărul de utilizatori (clineți) care ajung la ei zilnic și petrec timp în incinta lor;
 - Atracția investițională determinată de poziția centrală, cartierul Cetate fiind cea mai scumpă și atractivă zonă din oraș, garantând astfel faptul că spațiile comerciale de la parterul clădirii vor putea fi funcționale;

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate

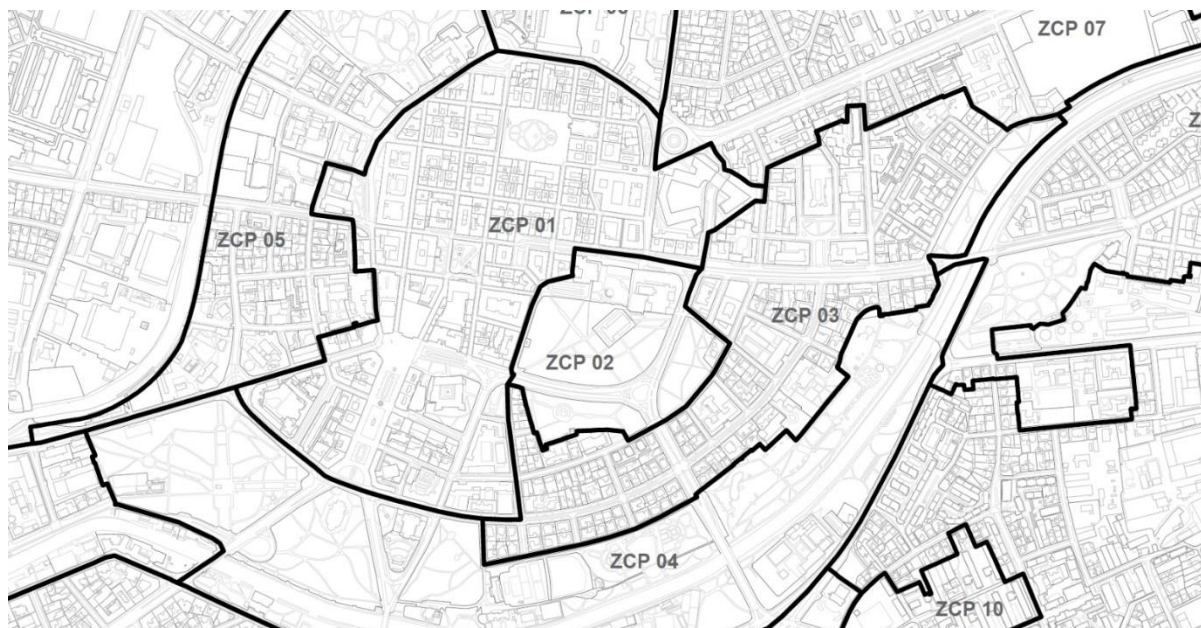
Zona de studiu este suprafața ZCP02, având următoarele limite:

- **La nord:** str. Proclamația de la Timișoara
- **La sud:** limita sudică a parcului I.C. Brătianu și a parcului C. D. Loga (B-dul Mihai Eminescu)
- **La est:** str. Carol Telbisz și centrul comercial Bega
- **La vest:** traseul determinat de B-dul I. C. Brătianu, str. Traian Grozăvescu, B-dul Mihai Eminescu



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism



Extras din PUG – limitele Zonelor Construite Protejate

Vecinătățile zonei de studiu care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: proprietăți private (clădirea Episcopiei Romano-Catolice, imobile de locuințe, servicii, Palatul Poștei, Casa Politehnicii 2), și proprietăți publice (străzile Proclamația de la Timișoara, B-dul I. C. Brătianu, B-dul Mihai Eminescu, str. Carol Telbisz, Colegiul Tehnic „I. C. Brătianu”) și proprietăți cu cotă-parte proprietate publică și cotă-parte proprietate privată.

Zona reglementată (parcela cu CF nr. 438513) este o arie mai restrânsă din cadrul ZCP02 și concomitent, ZCP Et, această parcelă fiind „o insulă” rămasă nereglementată și cu un caracter nedefinit, restul parcelelor din ZCP fiind deja construite, cu funcțiuni clare, stabile și funcționale.

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasat în interiorul unui cvartal/cartier existent și compact, dens construit, cu funcțiuni specifice zonei centrale, cu regim de înălțime medie, având umrătoarele vecinătăți:

- **la nord:** centrul comercial Bega (CF nr. 401071 – proprietate privată) și str. Carol Telbisz (CF nr. 411566 - proprietate publică);
- **la sud:** Parcul Civic (CF nr. 438508 – proprietate publică);
- **la est:** str. Carol Telbisz (CF nr. 411566 – proprietate publică);
- **la vest:** Parcul Civic (CF nr. 438508 – proprietate publică);

4 ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu întocmirea prezentei documentații de urbanism, au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- **Studiu istoric zonal** – prevederile acestuia, alături de concluzii și recomandări, sunt ilustrate și dealiate la capitolul 2 din prezentul memoriu, dar și în cadrul documentelor anexate documentației de urbanism, ținându-se cont de acestea în elaborarea propunerilor urbanistice;
- **Studiu arheologic** - prevederile acestuia, alături de concluzii și recomandări, sunt ilustrate și dealiate în cadrul documentelor anexate documentației de urbanism și s-a ținut cont de acestea în elaborarea propunerilor urbanistice; studiul se bazează pe surse cartografice și surse arheologice, cu un excurs în final cu interpretarea arheologică a datelor obținute din forajele geologice de pe amplasamentul studiat;
- **Studiu topografic** - oferă o reprezentare exactă, avizată și detaliată a situației topografice existente pe teren. Pe baza acestor date precise, au fost elaborate propunerile, care sunt prezentate în documentele aferente;
- **Studiu geotehnic** - prevederile acestuia, alături de concluzii și recomandări, sunt ilustrate și dealiate în cadrul documentelor anexate documentației de urbanism și s-a ținut cont de acestea în elaborarea propunerilor urbanistice.

De asemenea, s-au consultat rezultatele **Barometrului Calității Vieții în Timișoara pe anul 2025**, iar la capitolul care măsoară nivelul de mulțumire a cetățenilor de locurile de parcare din cartierul Cetate, s-a înregistrat un punctaj critic de 1,84 puncte (pe o scară de la 1 la 4). Acest indicator reflectă o stare de insatisfacție accentuată a populației și confirmă deficitul major de infrastructură de staționare în zona centrală. Rezultatul barometrului validează necesitatea obiectivă a prezentului PUZ, demonstrând că actuala configurație a parcărilor la sol este insuficientă și ineficientă. Astfel, propunerea de realizare a unei structuri multietajate răspunde direct unei nevoi sociale identificate și cuantificate, având ca scop creșterea calității vieții urbane prin degrevarea spațiului public și oferirea unei soluții de parcare moderne și accesibile.

5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1 Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale

Parcelar

Parcela propusă spre reglementare (CF nr. 438513) are o geometrie neregulată, fiind „captivă” între alte parcele din ZCP02 cu limite clar definite și construite, aflate în proprietate publică sau privată. Prezentul PUZ permite dezmembrarea terenului reglementat (limita fiind marcată pe planșele desenate), luând în calcul varianta de dezlipire a unei suprafețe de 466 mp de pe latura vestică și alipirea acestuia la CF-ul Parcului Civic (CF nr. 438508), pentru întregirea suprafeței și pentru a ușura proiectele de intervenție viitoare asupra Parcului. Indicii de construiabilitate propuși prin prezentul PUZ se raportează la suprafața totală reglementată – 3.271 mp.

Tramă stradală

Parcela reglementată este accesibilă din str. Carol Telbisz, momentan având sens unic. Planșa anexă la avizul Comisiei de Circulație propune amenajarea unei străzi cu sens dublu pe această stradă, având pistă de biciclete și locuri de parcare dispuse paralel cu strada. Se propun, de asemenea, amenajarea unor treceri de pietoni și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități în zona imediat adiacentă suprafeței reglementate. Demersul urmărește reconfigurarea și clarificarea cadrului urbanistic actual, caracterizat printr-o stare de provizorat și fragmentare funcțională ce afectează întregul areal, depășind limitele stricte ale parcelei studiate. Deși disfuncționalitățile identificate se extind asupra domeniului public adiacent, acesta nu a fost inclus formal



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

în zona de reglementare, fiind considerat un context stabil de proprietate publică; totuși, PUZ-ul propune soluții de articulare coerentă cu acesta, vizând transformarea unei situații haotice într-un ansamblu urban integrat și riguros sistematizat și amenajat.

Volume construite

Soluțiile de arhitectură propuse (volumetrie, fațade) vor căuta armonizarea intervenției cu fondul construit existent fără a imita în manieră pastişă estetica imobilelor învecinate, urmărind un caracter inovativ prin design contemporan, funcțional și durabil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile realizării unui studiu de însorire prin care să se demonstreze asigurarea însoririi pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din imediata proximitate.

Spații libere

În conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, UR ZCP Et - *Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.*

Totodată, în interiorul cvartalului se vor prevedea spații verzi de calitate, în favoarea celor reziduale și neîntreținute existente în prezent. Se urmărește valorificarea elementelor de cadru natural existente. Se va urmări creșterea cantitativă și calitativă a spațiilor verzi existente, dar și realizarea de spații verzi noi.

Protecția mediului

Resursele subsolului - În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

Resursele de apă - Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

5.2 Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Prezentul P.U.Z.C.P. urmărește reabilitarea, modernizarea și reorganizarea parcelei studiate în întregime (zone pietonale, zone destinate traficului auto, zone verzi) prin reconsiderarea modalităților de utilizare a acestora și creșterea accesibilității zonei și funcțiunii. De asemenea, un alt obiectiv este menținerea caracterului istoric prin suprafețe (de călcare, de fațade) și materiale adecvate, fără a exclude un caracter inovativ prin design contemporan, funcțional și durabil.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

O prioritate strategică a prezentului proiect constă în implementarea principiilor accesibilității universale. Se va asigura accesibilitatea pentru toate grupele de vârstă, persoane cu vedere redusă, persoane cu dizabilități, în condiții de siguranță și independent (iluminat public diferențiat, marcaj tactil, borduri joase/borduri la nivel cu carosabilul). Se urmărește transformarea zonei dintr-un spațiu fragmentat într-un areal definit de mobilitate incluzivă, asigurând un parcurs coerent și sigur atât pentru persoanele cu dizabilități, cât și pentru părinții cu copii mici. Adaptarea infrastructurii nu reprezintă doar o obligație normativă, ci un demers esențial pentru integrarea organică a noii funcțiuni în fluxul pietonal al Parcului Civic și al zonei centrale.

5.3 Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

În conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, UR ZCP Et - *Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.*

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu gaze naturale și termoficare, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției vor fi în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice și de mediu în vigoare. Se vor respecta toate actele normative, prescripțiile tehnice, codurile de proiectare etc., necesare realizării unei documentații tehnico-economice corecte și complete, care să îndeplinească condițiile de aprobare și care poate fi implementată.

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

În conformitate cu prevederile planșei *Plan director alimentare cu apă-canalizare și zone de siguranță/protecție*, parte din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, zona este deservită de *conductă de apă potabilă existentă* (linie albastră).

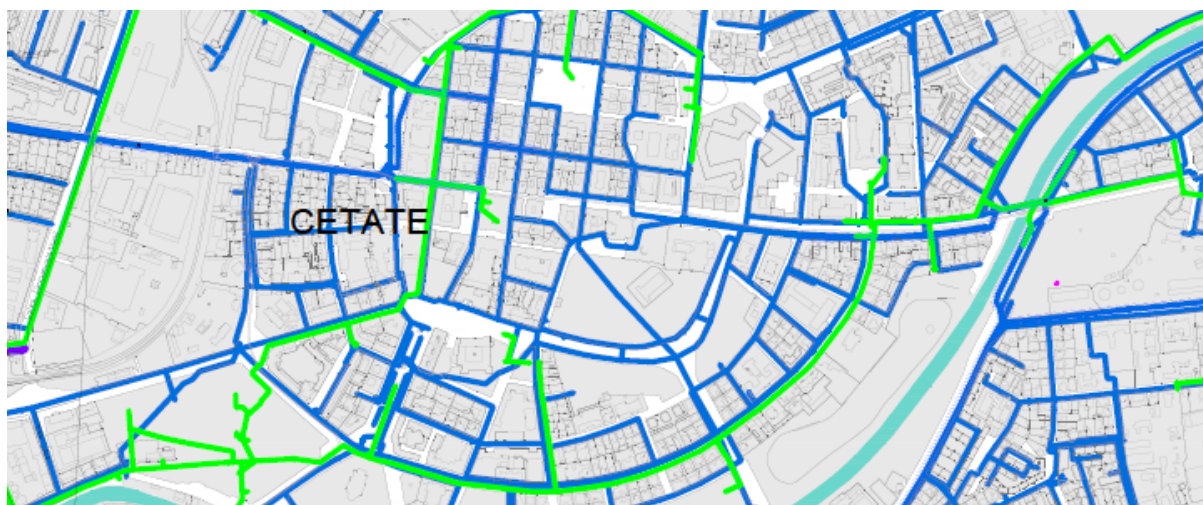


Primăria Municipiului Timișoara

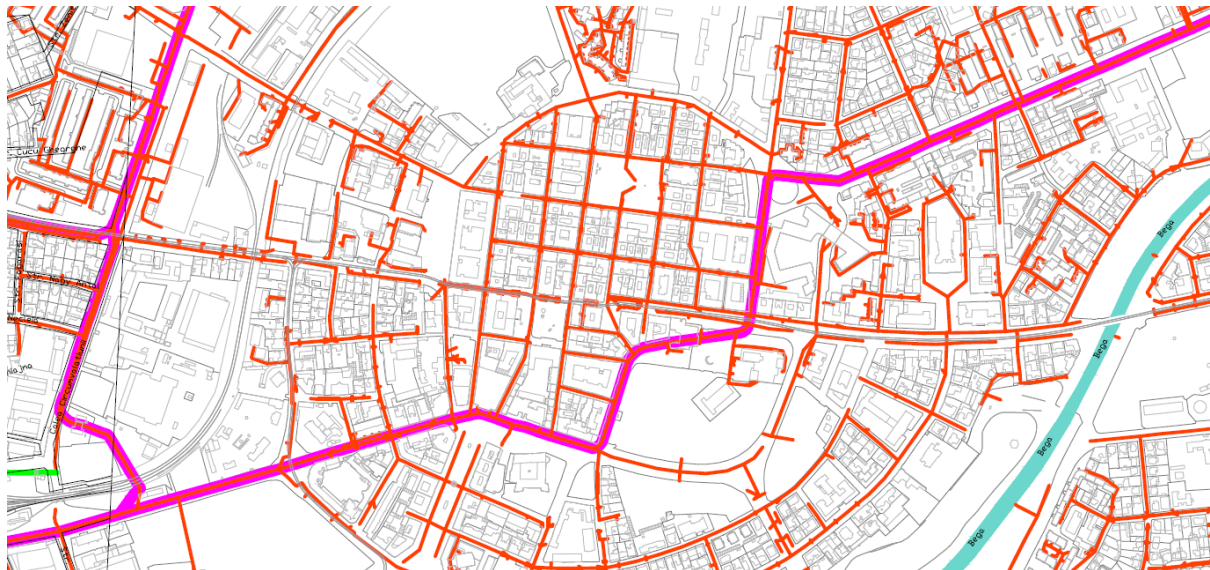
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



În conformitate cu planșa *Plan de situație rețele de canalizare*, parte din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, zona este deservită de *rețea de canalizare unitară existentă* (linia roșie).



În conformitate cu planșa *Plan de situație rețele termoficare - 01*, parte din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, zona este deservită de *rețea apă rece hidrofor* (linia albastră deschis) și de *rețea termică secundară* (linie roșie).

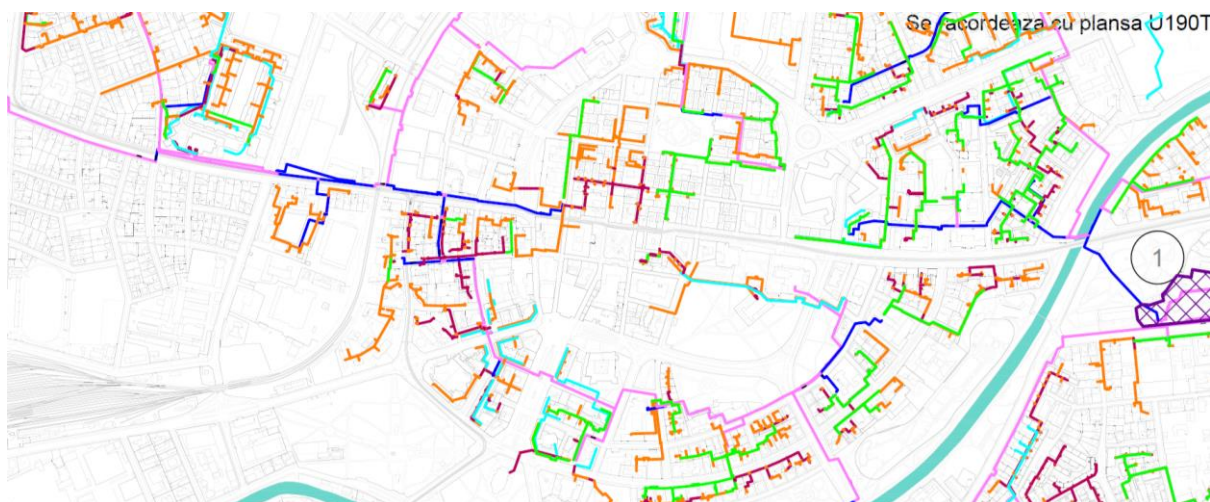


Primăria Municipiului Timișoara

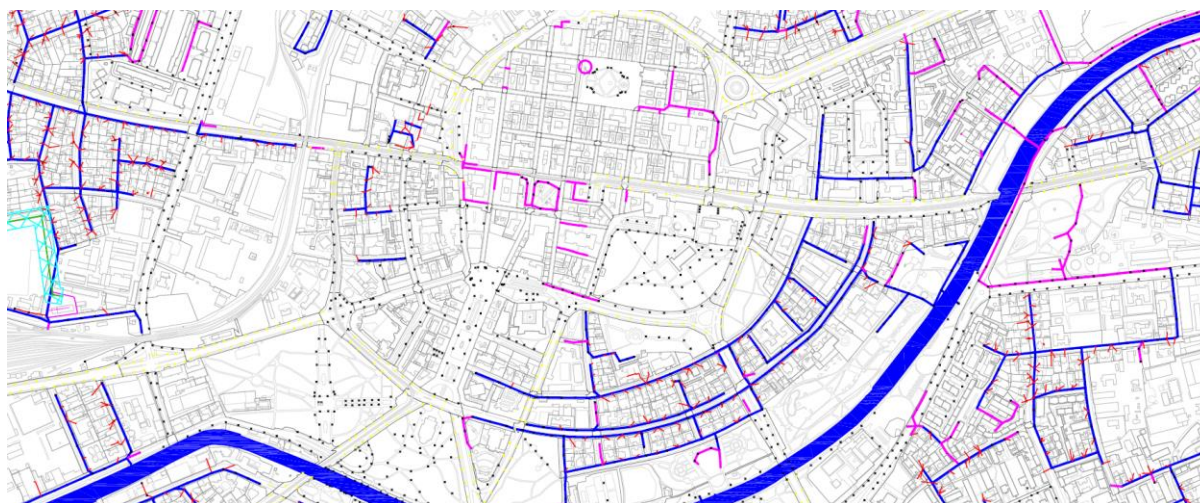
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



În conformitate cu planșa *Plan de situație zona de protecți linii înaltă tensiune - 01*, parte din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, zona este deservită de stâlpi de joasă tensiune și de linie electrică aeriană.

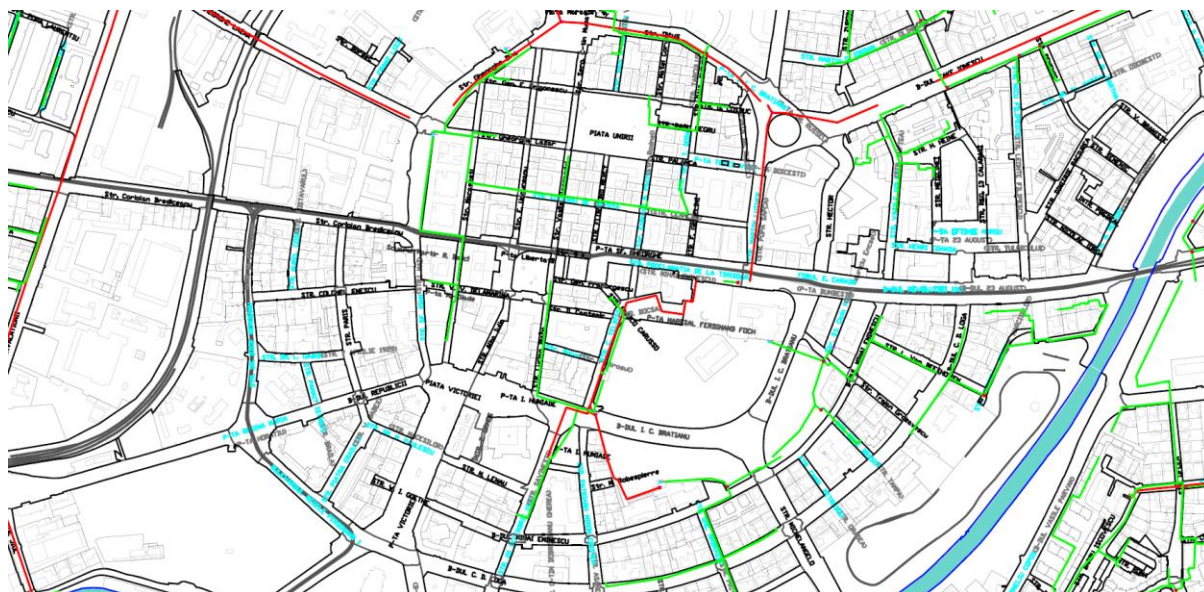


În conformitate cu planșa *Plan de situație rețele alimentare cu gaze naturale - 01*, parte din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, zona este deservită de rețele de alimentare cu gaze naturale de medie presiune (linie roșie) și de rețele de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune (linie verde).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism



5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

Suprafața reglementată se încadrează în întregime, în conformitate cu prevederile PUG, în ZCP02 – ZCP Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar. Nu se urmărește schimbarea sau modificarea UTR-ului ci se preiau reglementările din PUG privind zonele ZCP Et. Astfel, prin această documentație de urbanism, se propun obiective de utilitate publică care se vor axa pe îmbunătățirea infrastructurii de parcare publică și accesibilitatea în zonă (asigurarea unor locuri de parcare pentru a răspunde nevoilor constante și cererilor crescute din zona centrală, proiectarea incluzivă – rampe și facilități pentru a facilita accesul persoanelor cu mobilitate redusă, acces rutier optimizat – includerea unor căi de acces și ieșire eficiente pentru a minimiza congestia traficului în jurul parcarilor), dar se prevede și o posibilitate de dezmembrare a terenului reglementat și alipirea la CF-ul Parcului Civic, pentru o utilizare și gestionare specifică aferentă fiecărei funcțiuni – posibilitate de amenajare și gestionare uniformă, integrată și corelată a spațiilor verzi și amenajărilor aferente a Parcului Civic, dar și rezervarea suprafeței necesare pentru realizarea parcarilor multinivel și spațiilor aferente.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile din PUG referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată. Toate costurile aferente realizării investiției vor fi asigurate din resurse publice.

5.5 Bilanț teritorial

Bilanț teritorial		
Zone funcționale	Existent (conf. reglementări PUG)	Propus



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

		Suprafața (mp)	% din parcela inițială	Suprafața (mp)	% din parcela inițială
Parcelă		3.271	100	2.805	85,76
				466,51 (propus spre alipire la CF parc)	14,24
Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar		3.271	100	2.054,40	62,80
Zone verzi – 25%	Zone verzi compacte	0	0	353,86	10,82
	Zone verzi și circulații	0	0	862,79	26,38

Indici de construibilitate, conform PUG

Funcțiuni propuse:

- Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar
- Zonă verde compactă (max 10% suprafețe minerale din suprafața zonei funcționale determinate)
- Zone verzi și circulații

POT_{max} 60% din suprafața totală reglementată (dacă se includ clădiri de garaje/parcare colective cu acces public)

POT_{max} 50% din suprafața totală reglementată (pentru parcele cu alte funcțiuni care nu includ și o clădire de garaje/parcare colective cu acces public)

CUT_{max} 3,00 raportat la suprafața totală reglementată (dacă se includ clădiri de garaje/parcare colective cu acces public)

CUT_{max} 2,8 raportat la suprafața totală reglementată (pentru parcele cu alte funcțiuni care nu includ și o clădire de garaje/parcare colective cu acces public)

RH_{max} (1-5S)+P+5+R (ultimul nivel retragere de min 1.80 m)

H_{max} Cornisă - 21.00 m / Totală - 25.00 m

Zv min 25% din suprafața totală reglementată

5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

Implementarea proiectului de reconversie a parcării la sol într-o structură multietajată cu funcțiuni mixte (servicii publice la parter) generează un raport favorabil între efortul investițional și impactul asupra comunității. Se evidențiază următoarele aspecte:

Aspecte economice:

„Cost” / Scop	Beneficiu
Optimizarea funciară	Trecerea de la o utilizare extensivă (parcare la sol) la una intensivă (pe verticală) eliberează teren pentru spații verzi sau zone pietonale, crescând valoarea imobiliară a întregului areal.
Rentabilitate mixtă	Introducerea serviciilor la parter (comerț, cafenele, puncte info, parcare biciclete) asigură o sursă de venit constantă și amortizarea costurilor de construcție ale parcării etajate.
Costuri de oportunitate	Menținerea actualei parcări la sol reprezintă o pierdere economică, deoarece terenul nu produce valoare adăugată urbană, ci funcționează doar ca spațiu de depozitare a vehiculelor.
Venituri la bugetul local	Creșterea veniturilor la bugetul local datorită taxelor rezultate din noile spații comerciale și de parcare pe verticală.

Aspecte Sociale

Reconfigurarea unui spațiu public	Prin concentrarea mașinilor într-o structură multietajată, amprenta la sol a parcării se reduce. Acest lucru permite „redarea orașului către oameni” prin crearea unui parcurs pietonal protejat între Parcul Civic și zona Cetate.
	Se facilitează accesul la Sala 2 a Teatrului Național din Parcul Civic.
Accesibilitate și incluziune	Prin crearea de locuri de parcare dedicate unor categorii de utilizatori și infrastructură de acces (lifturi, rampe) conform normativelor actuale, se facilitează accesul persoanelor cu mobilitate redusă și al familiilor cu copii în zona centrală.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

	O parcare etajată contemporană contribuie la eliminarea parcărilor haotice pe trotuarele străzilor adiacente, crescând siguranța pietonilor.
Reducerea poluării și a disconfortului vizual	Înlocuirea unui „câmp de asfalt” și vehicule la vedere cu o clădire cu arhitectură controlată și fațade care ascund vehiculele
	Prin sporirea numărului locurilor de parcare, se reduce timpul de căutare a unui loc de parcare liber și scade emisiile de CO ₂ în zona centrală.

5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

În urma intrării în vigoare a regulamentului propus prin prezentul PUZ CP, nu se propun sau se planifică elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau alte documentații de urbanism. Implementarea propunerilor din prezentul PUZ se va realiza etapizat, asigurând conformitatea cu normele legale, tehnice și estetice impuse de caracterul central și istoric al zonei.

Implementarea proiectului va debuta cu elaborarea unui Studiu de Fezabilitate (SF) destinat identificării celei mai eficiente soluții tehnico-constructive, proces urmat de obținerea Autorizației de Construire, întreaga investiție fiind susținută prin mecanisme financiare ce pot include parteneriate public-private, fonduri proprii sau alocări bugetare, garantate de potențialul ridicat de rentabilizare a spațiilor comerciale și a serviciilor de parcare integrate.

Propunerea se află în corelare cu obiectivele Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Timișoara, constituind o măsură concretă de implementare a strategiei locale de eliminare treptată a parcărilor la sol din zona centrală. Prin reconversia acestui amplasament, proiectul contribuie direct la eliberarea și eficientizarea spațiului public și a mobilității, transformând o suprafață de staționare ineficientă într-o infrastructură modernă, capabilă să preia cererea de fluxuri auto într-un mod organizat, protejând totodată caracterul pietonal și verde al zonei de studiu.

De asemenea, conform priorităților stabilite în PMUD Timișoara, aprobat prin HCL nr. 186/2016, actualizat/modificat succesiv, se propune reducerea numărului de mașini parcate pe stradă în zona istorică pentru a crea spații pietonale și piste de biciclete, construirea de structuri colective (subterane sau supraterane) care să preia necesarul de parări (inclusiv în zona centrală), protejând în același timp caracterul istoric al zonelor protejate transformarea suprafețelor de staționare la sol în structuri etajate pentru eficientizarea utilizării terenului, dar și fluidizarea traficului pe Inelul 1 de circulație.