
PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX PARK PLAZA
CALEA ARADULUI NR. 1, TIMISOARA**Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL
Timisoara, Calea Aradului nr. 1 ap. 1

Amplasament: Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Proiectant: SC MELVIN SRL
Str. Ion Ghica nr. 1, ap. 1, Timisoara

Proiectant de specialitate: Arh. Loredana Pescaru

Faza de proiectare: **PUZ ETAPA II - VOLUM NONTEHNIC**
Timișoara, Martie 2014

Str. Ion Ghica, nr. 1, ap. 1, Tel/fax 0256 441102
300 161 Timisoara

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

BORDEROU

A. P I E S E S C R I S E

- 1.FOAI DE CAPĂT
- 2.BORDEROU
- 3.MEMORIU DE PREZENTARE URBANISM

B. P I E S E D E S E N A T E

1. STUDIU DE ZONA CU ACCESE.....PL. NR. U285.01
2. INCADRARE IN PREVEDERILE PUG TIMISOARA
ETAPA 2-MASTERPLANPL. NR. U285.02
3. PROPUNERE VOLUMETRIE.....PL. NR. U285.03
4. SIMULARE FOTOPL. NR. U285.04

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX PARK PLAZA
BENEFICIAR:	S.C. PARK PLAZA S.R.L.
AMPLASAMENT:	Timisoara, Calea Aradului nr. 1
NUMAR PROIECT:	U 285 / 2013
FAZA DE PROIECTARE:	PUZ ETAPA 2
DATA ELABORARII:	MARTIE 2014

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona centru nord a municipiului Timisoara, in intravilan, si aparțin conform PUG Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 13 - subzona unitatilor industriale existente .

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective, functiuni complementare, servicii si parcele industriale nefunctionale și parcul botanic .

In urma studierii intregii zone propuse prin PUG pentru reconversie din zona industriala in zona de servicii, birouri, comert si spatii de cazare, zona cuprinsa intre artera Calea Circumvalatiunii, de la intersectia sa cu bul. Republicii pana la Piata Consiliului Europei, strada Pictor Zaicu si Calea Aradului, s-a constatat ca planurile urbanistice studiate si aprobate au regim de inaltime de la S+P+9E pana la 2S+P+17E cu h max la cornisa de 72m.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La sud : strada Pictor Zaicu si Pizzeria Poli
- La est : Calea Aradului
- La nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. si S.C. WEST TIPO INTERNATIONAL S.R.L.
- La vest : S.C. ALENIA ARENA S.R.L. (fosta FRUCTUS S.A.)

Terenul este inscris in extrasele de carte funciara nr: 425177 si 425170 .

Suprafata terenului studiat in cadrul PUZ este de 21.495mp.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Exista un acord de schimb de teren, in curs de realizare, intre

- S.C. PARK PLAZA S.R.L. si S.C. ALENIA ARENA S.R.L. (vecin de la limita de vest), cu suprafata de 1132mp, conform planșei U285.04 – Proprietatea asupra terenurilor, si intre
- S.C. PARK PLAZA S.R.L. si PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA , cu suprafata de 548mp, conform planșei U285.04 – Proprietatea asupra terenurilor,

EXISTENT

Terenul este relativ plan orizontal si este in prezent ocupat de constructii cu caracter industrial (hala de productie si post transformare).

Terenul ramas neconstruit este in prezent ocupat de platforme betonate reprezentand accese carosabile si pietonale si locuri de parcare.

In prezent, accesul pe teren se poate face din : - Calea Aradului

- Calea Circumvalatiunii.

In partea de nord a terenului este inscrisa o zona de servitute de trecere, cu suprafata totala de 242 mp. Inaintea demararii investitiei, constructiile existente se vor demola pentru a face loc celor propuse. In acest sens se vor realiza documentatiile necesare pentru desfiintare.

PROPUS

Accesele rutiere in incinta se vor realiza din strazile ce delimiteaza incinta respectiv:

- Calea Aradului (acces pentru zona de birouri amplasate paralel cu artera principala, hotel si sala de conferinte),
- strada Pictor Zaicu (acces pentru zona de birouri, servicii si comert), strada Pictor Zaicu este propusa cu un prospect de 45m cu realizarea caii ferata subteran,
- strada nou propusa prin PUZ in partea de vest a amplasamentului, cu un prospect de 16m,
- acces din giratiia Piața Consiliul Europei.

S-au identificat următoarele **disfuncționalități majore**:

- existenta zonei industriale dezafectate în zona centrală a municipiului,
- disconfort vizual și spațial în zonă datorită aspectului estetic necorespunzator,
- construcție Pizzeria POLI.

Se propun următoarele:

- Reconvertia funcțiunii de zonă industrială existentă în **zonă pentru birouri, comerț, servicii, unități de cazare (hotel) și sală conferințe** .

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati.
- Modernizarea cailor de circulatie existente.
- Crearea de noi accese si cai de circulatie.
- Crearea de pietete cu spatii verzi, ce vor fi spații publice de coagulare socială unde cetățenii orașului pot găsi locuri de întâlnire și comunicare ,
- Amenajare peisagera a spatiului verde .

Bilant teritorial - utilizare functionala

Suprafata terenului SC PARK PLAZA SRL este de 21.495mp.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
<i>Drum public propus</i>			<i>1.605 mp.</i>	<i>7,47 %</i>
<i>Circulații interioare auto</i>	<i>4.562 mp.</i>	<i>21,15 %</i>	<i>3,920 mp.</i>	<i>18,24 %</i>
<i>Parcari supraterrane 125 locuri</i>	-	-	<i>1.294 mp.</i>	<i>6,02 %</i>
<i>Parcare subterana 1055 locuri</i>			<i>23.200 mp.</i>	<i>107,93 %</i>
<i>Suprafata construita</i>	<i>7.127 mp.</i>	<i>33,16 %</i>	<i>6.200 mp.</i>	<i>28,84 %</i>
<i>Piatete și circulații pietonale</i>	-	-	<i>2.917 mp.</i>	<i>13,57 %</i>
<i>Spatii verzi amenajate</i>	<i>9.806 mp.</i>	<i>45,69 %</i>	<i>5.559 mp.</i>	<i>25.86 %</i>
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	21.495 mp.	100 %	21.495 mp.	100 %

Indici urbanistici

POT = 28,84%

CUT = 3,41

H maxim = 72,00 ml

Regim maxim de inaltime propus = 2S + P + 17E

Intocmit,

Arh. Anca BUSTESCU