

nr. inreg.

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - CLADIRE DE BIROURI**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. GHEORGHE LAZAR, nr. 9

Beneficiar: s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l.

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 366 / 2014

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL PUZ
03.	MEMORIU DE PREZENTARE
04.	ANEXE - Certificat de urbanism - Extrase C.F.

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU	1:5000
pl. nr. 02A	INCADRARE IN PUG INCADRARE IN MASTERPLAN	
pl. nr. 03A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:5000
pl. nr. 04A	MOBILARE CVARTAL	1:1000
pl. nr. 05A	VOLUMETRIE	
pl. nr. 06A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 07A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000

întocmit,
arh. Madalin IFTIMESCU
arh. Radu GOLUMBA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – CLADIRE DE BIROURI
2. Amplasament: - str. Gheorghe Lazar nr. 9, Timișoara
3. Beneficiar: - s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara,
str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - PLAN URBANISTIC ZONAL
6. Data elaborării: - iunie 2014

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrarea in localitate, limite ,vecinatati

Zona studiata este amplasata in partea centrala a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in proximitatea Pietei 700.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord - strada Gheorghe Lazar,
- spre Est - strada Paris,
- spre Sud - strada Piata 700,
- spre Vest - strada Nicolaus Berwanger si incinta AquaTim.

Terenul are acces auto de pe strada Paris si de pe strada Nicolaus Berwanger.

2.2. Descrierea amplasamentului

Parcelele inscrise in C.F. nr. 431675 si C.F. Nr 422567 se afla in proprietatea privata a s.c. ALCATEL – LUCENT ROMANIA s.r.l., initiatorul acestui proiect (S totala teren = 6298 mp).

Cladirile Alcatel - Lucent, amplasate pe sit, au functiunea principala de birouri si laboratoare de cercetare softweare si hardware.

Functiuni

In perspectiva dezvoltarii orasului cvartalul are o pozitie favorabila fiind situat intre zona Centrului Istoric, zona dominata de servicii, si noua zona convertita din industrie in servicii, situata la vest de calea ferata. (plansa 03A)

Cvartalul este dominat de cladiri de birouri cu regim mediu si mare de inaltime, pana la 8 etaje : City Business Center, Admin. Financiara, Sediul Aquatim, Birouri Alcatel – Lucent, InfoTim, etc. Pe langa aceste cladiri regasim si functiuni comerciale sustinute de Piata 700 si spatiile adiacente acestuia. (plansa 04A)

Spatii Publice

Amplasamentul studiat este in imediata apropiere a cartierului Cetate, 2 min. mers pe jos, zona in care se afla o vasta retea de spatii publice pietonale (pietele si strazi) sustinuta de diferite functiuni comerciale si servicii. Pentru Piata 700 este propus un proiect de reconversie intr-o piata urbana care va face legatura cu Centrul Istoric. Parcul Botanic este un alt spatiu public important care este situat in apropierea cvartalului – 2 min. de mers pe jos. (plansa 03A)

Transport public

Accesul la reseaua de transport public este **facil**. Pe strazile ce delimiteaza cvartalul circula diferite mijloace de transport in comun: tramvai – str. Brediceanu, troleibuz si autobuz – str. Paris, Gheorghe Lazar si Gheorghe Dima.

Amplasarea in imediata apropiere a traseului de cale ferata este un avantaj deoarece acesta urmeaza sa fie folosit pentru dezvoltarea unei retele de tren urban, cu o viitoare statie in imediata apropiere.

2.3. Evolutia zonei

Datorita pozitiei favorabile in imediata vecinatate a Centrului Istoric, zona a evoluat treptat dintr-o zona de industrie cu spatii de productie intr-o zona de servicii si cladiri de birouri cu regim mare de inaltime. Acest cvartal se contureaza a fi una din cele mai importante zone de “business” din oras.

3. INCADRARE IN P.U.G. TIMISOARA **INCADRAREA IN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE** **DEZVOLTARE URBANA – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de institutii si servicii publice si face parte din unitatea teritoriala UTR 1.

Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 1 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, Programul 3 – Centre de afaceri si servicii pentru amplasarea firmelor internationale. „Programul Centrelor de afaceri promoveaza Timisoara ca centru de afaceri la nivel regional prin asigurarea amplasamentelor pentru

dezvoltari de birouri clasa A in zone cu accesibilitate sporita si pentru servicii suport de tip centre de conferinta, expozitii, etc.”- extras Masterplan (plansa 02A)

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Elemente de tema

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui cladiri de birouri care sa completeze fondul construit existent.

In vederea extinderii suprafetei de birouri din incinta studiata s-a propus un corp principal de cladire, S+P+7E, pozitionat paralel cu Piata 700 si un alt corp de legatura, S+P+4E ,care sa continue aliniamentul cladirii existente de pe strada Paris.

Accesul pietonal principal se va face pe coltul cladirii la intersectia strazilor Paris si Piata 700. Parcarile auto vor fi amenajate la subsolul cladirii cu o rampa de acces din strada Piata 700.

4.2. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici

Se propune continuarea dezvoltarii cvartalului intr-o zona de servicii si birouri prin amplasarea unei cladiri cu regim mare de inaltime S+P+7E.

Pe amplasament sunt permise urmatoarele functiuni:

- servicii, cladiri de birouri

Modul de utilizare a terenului

Regimul de inaltime maxim propus este S+P+7E .

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici:

Procentul maxim de ocupare propus este de 70%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 3,2.

Intocmit,
arh. Madalin IFTIMESCU
arh. Radu GOLUMBA