

---

**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 TEHNIC**  
Timisoara, Martie 2014

---

## **PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

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

---

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- 1.FOAIIE DE CAPĂT
- 2.BORDEROU
- 3.COLECTIV DE ELABORARE
- 4.MEMORIU TEHNIC URBANISM
- 5.CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4217 / 17.12.2014
- 6.AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 09 / 28.11. 2013
- 7.EXTRAS CF
- 8.CUI

### **B. PIESE DESENATE**

1. INCADRARE IN LOCALITATE ..... PL. NR. U285.01
- 2.PLAN DE SITUATIE EXISTENT..... PL. NR. U285.02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE .....PL. NR. U285.03
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR .....PL. NR. U285.04
- 5.POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA.....PL. NR. U285.05
- 6.STUDIUL DE CVARTAL .....PL. NR. U285.06

---

**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

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

#### 1.2. Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : birouri, comert, servicii, spatii de cazare (hotel) in cadrul unui complex al carui beneficiar este SC PARK PLAZA SRL, pe terenul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Calea Aradului nr. 1.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului
- Utilizarea functionala a terenului tinand cont de planurile urbanistice aprobate in zona
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**1.3. Surse documentare:**

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara\_etapa 3
- Ridicare topografica a zonei studiate
- PUZ Locuinte colective, servicii, comert, aprobat cu HCL 322/29.07.2010
- PUZ Spatii comerciale, birouri, servicii, unitati de cazare si dotari aferete (HALA TIMCO)
- DTAC Cladire birouri FRUCTUS
- DTAC Cladire birouri BOSCH
- DTAC Cladiri birouri CBC (P-TA 700)
- DTAC Cladire birouri ALCATEL
- DTAC Cladire birouri FINANTE
- DTAC Complex hotelier conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 - Hotel Continental Ibis
- PUZ Infrastructura regionala de afaceri si inovatie in sectorul tehnologia informatiilor si comunicatii (TI&C)
- PUZ Constructie centru multifunctional. Centru comercial, locuinte -aprobat prin HCL 130/2010.

La elaborarea documentatiri s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrual PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII****2.1. Evolutia zonei**

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona centru nord a municipiului Timisoara, in intravilan, si apartin 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 si 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.

**2.2. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat in zona centru - nord a municipiului Timisoara, la limita cu calea ferata, strada Pictor Zaicu si Calea Aradului.

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 inregistrat in extrasele de carte funciara nr: 425177 si 425170 si se constituie din loturile cu urmatoarele numere top:

- **CF 425177** Avand nr. Top

**1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/1-693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/2-1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/b** in suprafata de 7456mp

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67453/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobandit prin hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 SC PARK PLAZA SRL si interdictie de instrainare,

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se noteaza servitute de trecere in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu latimea de 2 m in suprafata de 106 mp asupra parcelei din CF 425177.

- intabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobanzi, alte costuri si comisionane, precum si cheltuieli de recuperare, de judecata, executare silita in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - altele.

- **CF 425177** Avand nr. Top

**1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/1** in suprafata de 14.039mp

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67435/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobandit prin hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 SC PARK PLAZA SRL si interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se noteaza servitute de trecere cu piciorul si auto in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136mp, cu o latime de 3m in perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidentiata in CF 425170.

- se noteaza servitute pentru utilitati subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) in favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91mp cu o latime de 2m, in perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 in interiorul suprafetei de 136mp asupra careia a fost instituita servitutea de sub C1, suprafata din urma apartenenta la parcela evidentiata in CF 425170.

- intabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobanzi, alte costuri si comisionane, precum si cheltuieli de recuperare, de judecata, executare silita in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.

Destinatia constructiilor de pe amplasament: constructii industriale si edilitare.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Exista un acord de schimb de teren intre S.C. PARK PLAZA S.R.L. si S.C. ALENIA ARENA S.R.L. (vecin de la limita de vest), in curs de realizare, in suprafata de 1132mp, conform plansei anexate nr. U285.04 – Proprietatea asupra terenurilor.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiata, propusa prin PUG pentru reconversie, are in prezent functiune industrială. Constructiile existente pe teren sunt destinate activitatilor productive: hale productie, magazine, birouri, constructii edilitare, post transformare si instalatii.

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

Vegetatia pe teren este joasa si ocupa 45,69% din totalul suprafetei studiate.

**Caracteristici climatice ale zonei:**

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zileor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

## Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
- E - V 13%

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**Caracteristici geo-tehnice ale terenului:**

Terenul este relativ plan orizontal si este in prezent ocupat de constructii cu caracter industrial. Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Seismic, în conformitate cu normativul P100/92, terenul este amplasat in zona seismică „D”, având  $T_c = 1,0$  sec și  $K_s = 0,16$  (grad VII MSK).

**2.4. Circulatia**

In prezent strada Calea Aradului strada adiacenta investitiei, face parte din rețeaua majora de circulatie a municipiului Timisoara, fiind modernizata ca strada de categoria a II cu doua benzi de circulatie pe sens . Actualmente traficul este reglementat in sistem de semaforizare.

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 totală de 242 mp

Servitutea se notează in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu latimea de 2 m in suprafata de 106 mp asupra parcelei din CF 425177 si zona de servitute de trecere cu piciorul si auto in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136mp, cu o latime de 3m in perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidentiata in CF 425170.

Se noteaza servitute pentru utilitati subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) in favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91mp cu o latime de 2m, in perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 in interiorul suprafetei de 136mp asupra careia a fost instituita servitutea de sub C1, suprafata din urma apartenenta la parcela evidentiata in CF 425170.

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul are in prezent functiune industriala. Terenul este ocupat de constructii pentru activitati productive: hala de productie si post transformare.

Inaintea demararii investitiei, constructiile existente se vor demola pentru a face loc celor propuse. In acest sens se vor realiza documentatiile necesare pentru desfiintare care vor fi supuse



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

spre aprobare Primariei Municipiului Timisoara. Totodata se va incheia un contract de depozitare si gestiune a deseurilor rezultate in urma demolarii cu o firma de salubritate locala (RETIM).

Terenul ramas neconstruit este in prezent ocupat de platforme betonate si spatii verzi.

Funciunile existente in vecinatatea amplasamentului sunt:

- in partea de sud : incinta pizzeriei Poli (constructie parter), si parcela cu nr. Top 1700/1/4/2 si parcela cu nr. Top 1692/2/1/1/2;1692/2/1/1/3; 1693/1/1; 1699/1; 1700/1/2; 1700/1/4/1; 26180/1/1/1/1/1/1/1/2/3 , din care propusa pentru schimb cu SC ALENIA ARENA SRL o suprafata de 1220mp.

- in partea de est : strada Calea Aradului, benzinarie LUKOIL, cladire birouri P + 6E + 2 etaje retrase si showroom

- in partea de nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. si S.C. WEST TIPO INTERNATIONAL S.R.L. – hale parter, locuinte colective P+8E, locuinte colective P+4E si garaje P.

- in partea de vest : incinta SC ALENIA ARENA S.R.L., cu hala in regim de inaltime parter.

## **2.6. Echipare edilitara**

### Alimentare cu apa si canalizare menajera

In prezent in zona exista retea de canalizare centralizata respectiv retea de distributie a apei potabile, precum si canalizare pluviala.

### Gaze naturale

In vecinatate exista retea de alimentare cu gaze naturale.

### Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe teren exista un post trafo care alimentea constructiile de pe teren, si care va fi mutat cand se va demara investitia. In zona exista cabluri de fibra optica ce impun restrictii referitor la modul de executare a sapaturilor in apropierea cablurilor existente. Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii de fibra optica din zona.

## **2.7. Probleme de mediu**

### Relatia cadru natural - cadru construit

Desi terenul a avut o vreme indelungata folosinta industriala, in zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei privind investitia se va realizeaza conform legislatiei in vigoare, prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatere publica.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul studiat este proprietate privata. In urma analizei privind oportunitatea unei investitii in municipiul Timisoara, proprietarul terenului intentioneaza realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din constructii pentru birouri, spatii de cazare (hotel de 5 stele), sala conferinte de cca 1000 de locuri, spatii comerciale si servicii.

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, terenul poate fi reconvertit care sa raspunda actualelor cerinte ale municipiului Timisoara, care este din punct de vedere economic al doilea pol de crestere ale Romaniei dupa Bucuresti.

Prin urmare, este necesara crearea unei zone urbane competitive menite sa creasca capacitatea polarizatoare, in perspectiva accentuarii integrarii in spatiul european.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal, ca etapa premergatoare realizarii proiectului "COMPLEX PARK PLAZA".

**3.2. Prevederi ale PUG Timisoara**

Zona studiată este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara. In prezent zona PUZ este o zona industriala, incadrata in UTR 13 si amplasata limitrof unei zone industriale si de servicii precum si locuinte colective.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizările functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona. Vor fi preluate de asemenea traseele de circulatii propuse prin documentatii de urbanism anterior aprobate in zonele limitrofe. Sunt evidentiata traseele de utilitati cu zonele de restrictie aferente.

Terenul propus pentru PUZ se incadreaza in mai multe politici a MASTERPLANULUI – PUG ETAPA 2. In primul rand in schema de dezvoltare pe termen mediu si lung parcela studiată se incadreaza in zona de interventie prioritara cu dotari majore. Parcela studiată se afla in vecinatatea zonei centrale a orasului.

POLITICA 1 – PROGAM 3: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive – zone urbane mixte obtinute prin reconversie cu accent pe servicii. Parcela se incadreaza in zona urbane ce se vor obtine prin reconversia zonelor industriale cu accent pe servicii,

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

POLITICA 5 - PROGRAM 1: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public - cresterea calitatii spatiului public urban. Prin amenajarea spatiului studiat prin PUZ se obtine un spatiu urban de calitate superioara cu pietete pietonale, zone de comert si servii la parter si birouri la etaj. Functiunile propuse nu polueaza spatiul, ci propunere in primul rand igienizarea locului ajuns in momentul de fata intr-un grad avansat de degradare din cauza constructiilor existente pe teren parasite.

POLITICA 5 – PROGRAM 2: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public – cresterea calitatii retelei de spatii verzi. Pe parcela se propune un spatiu verde de minim 20% din suprafata organizata si 2 pietete ce reprezinta aproape 10% din suprafata. Pentru a putea obtine aceste procente se propune organizarea zonei de garare a autoturismelor in zona de subsol, pentru a lasa zona de la cota terenului pietonului intr-un mediu placut lui.

POLITICA 9 : Asigurarea identitatii urbane si a cadrului natural. Se propune crearea unui accent ce va putea fi capat de perspectiva din mai multe puncte: Calea Aradului – Piata Marasti, Calea Aradului – Piata Consiliul Europei, str. Gh. Lazar, Bd. Antenei. In plansa de simulare foto din partea desenata se poate vedea impactul pe care il va avea constructia cu un regim de inaltime de 62m ca si capat de perspectiva.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte “valoroase” care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea spatii verzi - minim 20% in cadrul ansamblului propus, precum si pietete.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

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 ) si din strada nou propusa prin PUZ in partea de vest a amplasamentului studiat cu un profil de 16m și un acces nou din Piața Consiliul Europei.

Pentru dirijarea si reglementarea traficului in zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere si se vor planta indicatoare de circulatie, astfel incat sa se asigure prioritate pentru traficul major.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop dezvoltarea urbana, economica si sociala a zonei, precum si eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate.

S-au identificat urmatoarele disfunctionalitati majore:

- existenta zonei industriale dezafectate in zona centrala a municipiului
- disconfort vizual si spatial in zona datorita aspectului estetic necorespunzator

Se propun urmatoarele:

- Reconvertia functiunii de zona industriala existenta in zona pentru birouri, comert, servicii, unitati de cazare (hotel) si sala conferinte .
- 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, ce vor fi spații publice de coagulare socială unde cetățenii orașului pot găsi locuri de întâlnire și comunicare ,
- Amenajare peisagera a spatiului verde cu suprafata de 4904mp, ceea ce reprezinta 22,81% din intreaga suprafata.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **birouri, hotel, conferinta, comert si servicii.**

Parcarea necesara functionarii viitorului obiectiv se va asigura conform normativelor in vigoare. Parcarea necesara se va amenaja sub cota terenului amenajat pe suprafata de 21.495 mp, cat si ina un nivel (subsol 2) in zona hotelului. Accesele in zona de parcare se va face din str. Pictor Zaicu si din str. nou propusa. Numarul estimat de locuri de parcare este de 1055 locuri.

La cota terenului se vor realiza un numar de 125 de locuri de parcare.

Birourile propuse vor fi de clasa A/B, iar hotelul propus va avea 4 si 5 stele.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

**Bilant teritorial - utilizare functionala**

Suprafata terenului studiat in cadrul PUZ este de 21.495mp.

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>SUPRAFATA mp</b>	<b>%</b>	<b>SUPRAFATA mp.</b>	<b>%</b>
<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 supraterane 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>
<b><i>Suprafata teren studiat in cadrul PUZ</i></b>	<b><i>21.495 mp.</i></b>	<b><i>100 %</i></b>	<b><i>21.495 mp.</i></b>	<b><i>100 %</i></b>

**Indici urbanistici**

POT = 28,84%

CUT = 3,41

H maxim = 72,00 ml

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

**4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor aflate in imediata apropiere a zonei centrale si de necesitatea creeri unor astfel de zone trebuie asigurata atat infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona, in vedera generarii unor solutii armonioase, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

Intocmit,  
arh. Loredana PESCARU