

MEMORIU NONTEHNIC

Prin tema de proiectare, BEGA TURISM s.a., initiatorul acestui proiect, solicită proiectantului Studio ARCA SRL elaborarea unei documentații pentru restructurarea spatiului liber aflat in fata aripii noi a hotelului unde functioneaza mometan o parcare exterioara si amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri cu functiune mixta: servicii (inclusiv servicii hoteliere), institutii publice, comert, alimentatie publica, parcari.

Prin urmare se propune realizarea urmatoarelor obiective:

- intregirea cvartalului prin extinderea hotelului cu un corp de cladire cu functiune mixta, acesta urmand sa adaposteasca atat functiuni conexe hotelului, cat si functiuni cu caracter public: spatii comerciale, restaurante, servicii, sali multifunctionale si doua nivele de parcare subterana;
- rezolvarea unei parcari subterane (desfasurata pe doua niveluri);
- transformarea strazii Marasesti intr-un spatiu pietonal interesant, adiacent Pietei Operei.

1. Situatia existenta

Terenul studiat este situat in Timisoara, in zona centrala, in Cartier Cetate, in Nordul Pietei Victoriei (Operei) – strada Marasesti nr. 1-3. Amplasamentul studiat ocupa unul din cele 42 de cvartale din care este compus Cartierul Cetate – cvartalul de tip „marginal” identificat cu numarul 17 (conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ Cartier Cetate).

Limitele parcelei studiate sunt:

1. la Sud – Piata Operei,
2. la Est – strada Marasesti, cladirea Operei,
3. la Nord – strada V. V. Delamarina,
4. la Vest – strada Sf. Ioan.

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat in momentul de fata de doua corpuri de cladire apartinand Hotel Timisoara (corpul vechi spre Sud, spre Piata Victoriei, si corpul nou spre Nord) si de o parcare exterioara organizata pe spatiul liber aflat in fata corpului nou al hotelului. Zona de interventie ce face obiectul prezentei documentatii P.U.Z. este reprezentata de spatiul ocupat momentan de parcare exterioara.

2. Situatia propusa

In ultimii trei ani cladirile Hotelului Timisoara au trecut printr-un proces amplu de refunctionalizare si reabilitare. Prin interventiile facute s-a urmarit ridicarea standardului Hotelului Timisoara (categoria 4 stele) si realizarea unei relatii corecte cu spatiile urbane adiacente ansamblului construit.

Urmand acest proces, se propune extinderea hotelului prin ocuparea cvartalului studiat cu o cladire multifunctionala, care va cuprinde atat functiuni conexe hotelului (birouri administratie, spa, sala de fitness etc.) cat si spatii cu caracter public (spatii comerciale, baruri, cafenele, restaurante, sali multifunctionale, sali de conferinte, etc.) si doua niveluri de parcare subterana.

De asemenea prin deschiderea parterului ocupat cu functiuni publice (comert, servicii) spre spatiul pietonal al strazii Marasesti se doreste transformarea acestei

strazi intr-un spatiu public interesant, o continuare a spatiului pietonal al Pietei Operei.

Se propune de asemenea realizarea a doua niveluri de parcare subterana ce prin proximitatea fata de inelul 1 de circulatie al orasului vor contribui la decongestionarea de masini a strazilor cartierului Cetate. Accesul auto spre parcare subterana se va realiza din strada Sf. Ioan, strada auto cu sens unic cu doua benzi pe sens. Accesele pietonale principale in cladire se vor realiza din strada Sf. Ioan si strada Marasesti.

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa + 22.98 m = cornisa Hotel Timisoara aripa veche (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Propunerea facută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul si functionarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

Intocmit,
arh. Mihaela RUSULET