

PLAN URBANISTIC ZONAL-  
CONSTRUIRE HOTEL IN REGIM  
P+8E, RESTAURANT, SALA DE  
EVENIMENTE, PRESTARI  
SERVICII, DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA,  
SPATII DE BIROURI SI PARCARE

MEMORIU DE PREZENTARE – MP – CNN01/2017  
S.C.CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L.



# VOLUMUL I

## MEMORIU GENERAL

### FOAIE DE CAPAT

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	<b>[P.U.Z. – CONSTRUIRE HOTEL IN REGIM P+8E, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, SPATII DE BIROURI SI PARCARE]</b>
<b>AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf</b>	<b>jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA Nr. Cad.: 413403, CF. NR. 416404</b>
<b>PROPRIETAR</b>	<b>CROITORU NARCIS NICUSOR</b>
<b>BENEFICIAR LUCRARI</b>	<b>CROITORU NARCIS NICUSOR</b>
<b>FAZA DE PROIECT</b>	<b>P.U.Z. Nr. proiect: CNN01/2017</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22</b>
<b>PROIECTANTI DE SPECIALITATE</b>	<b>URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina BOGDAN Arh. Cristina PATRASCU BABA</b>



## BORDEROU

- FOAIE DE CAPAT
- MEMORIU DE PREZENTARE

## CUPRINS

1. INTRODUCERE .....	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE.....	4
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:.....	5
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ....	6
DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI .....	6
CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII .....	6
2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE. ....	6
2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE. ....	7
2.4. CIRCULAȚIA. ....	7
DISFUNȚIONALITĂȚI .....	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	8
PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ.....	8
DISFUNȚIONALITĂȚI .....	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	8
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE. ....	8
3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	10

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	10
PROPUNERI .....	10
3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ..	11

## PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE	A 101
2. INCADRARE CONFORM PUG	A 102
3. RELATII RUTIERE IN ZONA	A 103
4. STUDIU DE CVARTAL	A 104
5. SITUATIA EXISTENTA	A 105
6. REGLEMENTARI URBANISTICE	A 106
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	A 107
8. MOBILARE PROPUSA	A 108
9. PREZENTARE VOLUMETRICA SI DE AMBIANTA	A 109

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



**MEMORIU DE PREZENTARE – MP – CNN01/2017**

**CROITORU NARCIS NICUSOR**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE**

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	<b>[P.U.Z. – CONSTRUIRE HOTEL IN REGIM P+8E, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, SPATII DE BIROURI SI PARCARE]</b>
<b>AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf</b>	<b>jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA Nr. Cad.: 413403, CF. NR. 416404</b>
<b>PROPRIETAR</b>	<b>CROITORU NARCIS NICUSOR</b>
<b>BENEFICIAR LUCRARI</b>	<b>CROITORU NARCIS NICUSOR</b>
<b>FAZA DE PROIECT</b>	<b>P.U.Z. Nr. proiect: CNN01/2017</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22</b>
<b>PROIECTANTI DE SPECIALITATE</b>	<b>URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina BOGDAN Arh. Cristina PATRASCU BABA</b>



## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, amplasată în Sud-Vestul localității Timișoara, aflată în intravilanul municipiului Timișoara.

Terenul are funcțiunea de agricol intravilan.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului **CROITORU NARCIS NICUSOR**, având ca subiect amplasarea pe teren a unor construcții destinate funcțiunii **CONSTRUIRE HOTEL IN REGIM P+8E, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, SPATII DE BIROURI SI PARCARE.**

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în Sud-vestul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit în partea de **N** – Cana, și Teren agricol A1348/1/10, **S** - teren publică de interes local Strada Ovidiu Cotrus, **V** – teren în proprietate privată nr. top A1348/14; **E** – teren agricol proprietate privată nr. cad A1348/9.

Amplasamentul are o suprafață de **4.686 mp**, conform extras **CF nr.: 413403, 413404.**

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată - **CONSTRUCTII DETINATE PENTRU HOTEL IN REGIM P+8E, RESTAURANT, SALA DE EVENIMENTE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, SPATII DE BIROURI SI PARCARE**

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2011.

Datele temei program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar .

## 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt:

- ridicarea topografică
- PUG Timișoara
- PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara;

S-au considerat necesare:



- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
- propunerea unei soluții de mobilare, care sa aduca un plus de zona verde amenajata destinata loisirului
- organizarea circulației

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI.**

#### **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localitatii TIMISOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atragător și pentru investitorii externi, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor și nu în ultimul rând ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune aceasta investiție.

#### **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor activităților economice, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Această zonă face parte din izlazul municipiului Timișoara; a vechilor ferme destinate agriculturii și activităților zootehnice.

Zona a fost în parte studiată fiind elaborate planuri urbanistice zonale pentru regândirea utilității acestor zone, dar din păcate încă nu s-au văzut decât niște implementări punctuale, sau susținute din bugetele locale, iar aportul acestor modificări rămâne în continuare parca insuficient pentru o schimbare vizibilă în direcția dorită.

### **2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.**

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului municipiului, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z. stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:



- poziție geografică
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.

### **2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE.**

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 4496 mp, este situat în intravilan, în zona de SUD-VEST a localității Timișoara. Terenul este delimitat:

- la Sud: teren proprietate publica de interes local - Strada Ovidiu Cotrus
- la est: teren proprietate privata – teren agricol;
- la nord : teren proprietate privata-teren agricol, canal de desecare ce nu se regăsește în proprietatea Anif;
- la vest: teren proprietate privata – teren agricol;

Terenul are aproximativ forma trapezoidală cu deschidere către strada Ovidiu Cotrus.

Suprafața totală a terenului este de 4 686 mp.

### **2.4. CIRCULAȚIA.**

Din punct de vedere al accesului la zona studiată acesta se poate face direct din strada Ovidiu Cotrus.

Nu există o intersecție amenajată pentru acces.

Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Transportul în comun nu este prezent.

---

## **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă, deși există un proiect aproape implementat al Primăriei Timișoara;
- zona nu are prevăzute parcaje.





## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR.**

### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea arabila.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementata prin studiile de urbanism deja aprobate si cele prevăzute in noul P.U.G. al Timisoarei.

### **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Menționam ca 65% din zona studiata este zona agricola in prezent. Proiectul propune o reconversie si schimbarea caracterului întregului ansamblu la nivel urban si urmărește crearea unei legături între zona nou propusa si municipiul Timisoara.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

La ora actuala nu exista o echipare edilitara la nivel de cvartal, existand doar interventii punctuale.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Nu sunt.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Conform cerințelor pieței exista solicitări pentru urbanizarea unor astfel de zone, de amenajare de legături de circulație, promenade, a spatiilor verzi, dar mai ales de a amenaja mai multe locuri destinate socializării si locuirii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.**

In urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiata, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural omogen care se incadreaza in prevederile PUG nou al Timisoarei, precum si in prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate in zona.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara in vigoare a fost elaborat in anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până in 2017 conform HCL 107/11.03.2014.

Acesta propunea refuncționalizarea zonei studiate.



În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusive Regulamentul Local de Urbanism aferent.

### **Studiu urbanistic. Încadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:**

**POLITICA 1:** dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive - Program 1: parcuri industriale de producție bazată pe cunoaștere și inovare; Program 2: parcuri de cercetare; Program 3: centre de afaceri și servicii de pentru amplasarea firmelor internaționale; Program 4: servicii în industria de ospitalitate

- **POLITICA 4:** Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă , Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;

- **POLITICA 5:** Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public -Program 1: creșterea calității spațiului public urban, Program 2: creșterea calității rețelei de spații verzi;

## **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților umane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează și o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere, și nu numai .

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin furnizarea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea, uneori, o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice etc. Astfel, acestea „ajută la formarea identității culturale a unui areal, sunt parte a profilului său unic și dau un sens locului pentru comunitățile locale”. Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Prin valoarea amenajării lor peisagistice, spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, constituind „o artă accesibilă, ușor de înțeles și



apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă. Mai mult, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor (estetice, de sănătate etc.), determină creșterea în valoare a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun in cadrul conceptului nostru:

- o zona de vegetatie medie

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

---

#### **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul este deservit de DE 575 printr-o cale de acces actualmente neamenajata cu îmbrăcăminte din pamant.

---

#### **PROPUNERI**

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 26 m pentru strada Ovidiu Cotrus
- 12 m pentru strada nou proiectata in partea de nord a amplasamentului.
- Minim 8 m pentru strazile interioare;
- Platforme auto destinate manevrelor autoturismelor si autoutilitarelor dimensionate conform normativelor in vigoare;



Proiectele stradale sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ordinul MT nr. 50/1998).

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc).

Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zonificarea funcționala se va face astfel:

**Ds - FUNCȚIUNE HOTEL-SALA DE EVENIMENTE - restaurant, prestari servicii, spatii administrative, birouri**

P+8E - POT: 30% - CUT max.: 2.50



**Is - FUNCTIUNE INDUSTRIALA NEPOLUANTA-** prestari servicii, depozitare, productie nepoluanta spatii de birouri

P+2E+M - POT: 50% - CUT max.: 1.0

**C -ZONA CIRCULATII**

**P -ZONE VERZI/PARCURI/PERDELE DE PROTECTIE**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
<b>SUPRAFEȚE TEREN</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>CIRCULAȚII (teren ce va fi cedat Primăriei Municipiului Timisoara, si urmeaza a fi introdus in domeniul public)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>528,00</b>	<b>11,30</b>
<b>Ds - FUNCTIUNE HOTEL-SALA DE EVENIMENTE</b> - restaurant, prestari servicii, spatii administrative, birouri	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 989,00</b>	<b>42,40</b>
• <b>CONSTRUCTII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>596,70</b>	<b>30,00</b>
• <b>CIRCULATII DE INCINTA SI PARCAJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>795,60</b>	<b>40,00</b>
• <b>ZONA VERDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>596,70</b>	<b>30,00</b>
<b>Is - FUNCTIUNE INDUSTRIALA NEPOLUANTA-</b> prestari servicii, depozitare, productie nepoluanta spatii de birouri	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 169,00</b>	<b>46,30</b>
• <b>CONSTRUCTII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 084,50</b>	<b>50,00</b>
• <b>CIRCULATII DE INCINTA SI PARCAJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650,60</b>	<b>30,00</b>
• <b>ZONA VERDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>433,80</b>	<b>20,00</b>
<b>TOTAL TEREN SISTEMATIZAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4686,00</b>	<b>100</b>

Întocmit,

Arh. RUR Cristina Janina H. BOGDAN