



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii	P.U.Z. – Centru modern de evenimente speciale si servicii de turism
Beneficiar	S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.
Amplasament	Timisoara, str. Dacilor nr. 14, jud. Timis CF nr. 420769, nr. CAD 420769
Proiectant general	BOT LUCIAN COSMIN – B.I.A. Lugoj, str. Ana Ipatescu, nr. 15A
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborarii	MAI 2019
Pr. nr.	24/2019



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general

BOT LUCIAN COSMIN – B.I.A.

arh. Lucian Bot

dr. arh. Pietro Polizzi – specialist RUR



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

BORDEROU

Piese scrise

Cerere

Foaie de capat

Lista de semnaturi

Borderou

Memoriu de general

Certificat de urbanism nr. 1505 din 24.04.2019

Extras de carte funciara nr. 420769 Timisoara

CUI beneficiar

Piese desenate

Ridicare topografica vizata OCPI

U01 Plan de incadrare in localitate, incadrare in PUG / PUZ – maluri Bega

U02 Situatia existenta

U03 Situatia existenta - detaliu

U04 Reglementari urbanistice

U05 Reglementari urbanistice - detaliu

U06 Proprietate asupra terenurilor

U07 Volumetrie



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII: PUZ - Centru modern de evenimente speciale si servicii de turism
BENEFICIARI : S.C. SUN BUILDINGS S.R.L.
AMPLASAMENT : Str. Dacilor nr. 14, Timisoara, jud. Timis
NUMAR PROIECT : 24/2019
FAZA DE PROIECTARE : PUZ – Studiu de oportunitate
DATA ELABORARII: mai 2019

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie are ca obiect Intocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru un teren situat In mun. Timisoara, strada Dacilor nr. 14, In vederea realizarii obiectivului "PUZ – Centru modern de evenimente speciale si servicii de turism".

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost luate In considerare urmatoarele documentatii si studii de urbanism ce reglementeaza parcela studiata si zonele invecinate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) Timisoara;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara – Etapa 3 (In curs de avizare);
- P.U.Z. - Dacilor, Timisoara aprobat prin HCL nr. 186/2003;
- P.U.Z. – Malurile Canalului Bega, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 27/2010;
- Ridicare topografica pentru zona studiata

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism;



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ–indicativ GM 010/2000
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, modificat prin OMS 994/2018;
- Codul Civil;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona din care face parte parcela studiată e un mix de funcțiuni industriale, servicii și locuire și se află în proximitatea centrului cartierului Fabric. În epoca zona avea un puternic caracter industrial și comercial, fiind cartierul cel mai vibrant și dinamic al urbei de pe Bega. În ultimele decenii în schimb, acest caracter industrial (care era și foarte poluant) a dispărut aproape în totalitate lăsând în urmă zone reziduale și clădiri abandonate aflate în diferite stări de degradare, dar un mare potențial de conversie. În ultimii 15-20 ani au început să apară în zona funcțiuni cerute atât de dinamica pieței imobiliare cât și de nevoia de asanare și revitalizare a acesteia: locuințe colective de tip urban (waterfront) cu funcțiuni comerciale și de servicii, reabilitarea fațadelor clădirilor istorice, conversia spațiilor industriale existente, propuneri de restructurare a circulației, a malurilor canalului Bega, și nu în ultimul rând, transportul în comun cu vaporase.

2.2. Incadrarea în localitate

Parcela studiată este situată în zona estică a municipiului Timisoara, în Cartierul Fabric, cu front pe strada Dacilor și adiacentă canalului Bega, pe malul stâng, lângă podul Dacilor.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Canalul Bega;
- la sud: parcela cu destinație industrială (clădiri comerciale);
- la vest: strada Dacilor;
- la est: parcela cu destinație rezidențială str. Timocului nr. 5.

2.3. Caracterul zonei

Conform PUG Timisoara, terenul face parte din UTR 41, iar conform PUZ – Malurile Canalului Bega, parcela se află în zona de influență E IX.8.b. Terenul face parte dintr-o zonă aflată la confluența unui țesut urban de tip istoric și o zonă industrială și comercială, aflată în proces de conversie în funcțiuni cu caracter public.

Situl, la fel ca întreg orășul Timisoara, face parte, din punct de vedere geomorfologic, din Câmpia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărei geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocii de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri, și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii. Conform codului de



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

proiectare seismica P100-1/2013 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c=0.7\text{sec.}$, a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0=3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.20g$. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 la 0.700m. Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- a) temperatura aerului:
 - media lunara maxima :+21-22 °C in iulie, august
 - media lunara minima:-1-2°C in ianuarie
 - maxima absoluta: +40°C in 16.08.1952
 - minima absoluta: -29.2°C in13.02.1935
- b) precipitatii:
 - media lunara maxima: 70-80mm
 - media anuala: 600-700mm
 - cantitatea maxima in 24h:100mm in 01.06.1915
- c) vantul:
 - directii predominante: N-S 16% si E-V 13%.

2.4. Accesibilitatea la caile de circulatie

Actualmente, accesul pe parcela, atat auto cat si pietonal, se face din str. Dacilor, pe frontal stradal. Accesul la parcela se face pe str. Dacilor dispre P-ta Traian, dinspre podul Dacilor venind din P-ta Badea Cartan sau pe malul Begai pe str. Splaiul Nistrului. Circulatia pe str. Dacilor se face atat auto, pe doua sensuri de circulatie cat si rulant, cu sens dublu pentru circulatia tramvaielor. Carosabilul se afla intr-o stare avansata de degradare, datorata executiei deficitare pentru traficul ridicat din zona. Pe parcela nu sunt amenajate cai de circulatie.

2.5. Situatia juridica / Ocuparea terenurilor

Parcela studiata se afla in proprietatea SC SUN BUILDINGS SRL, fiind identificat prin CF nr. 420769 si nr. CAD 420769 si avand suprafata de 3240 mp, conform extrasului CF.

Actualmente pe parcela se afla doua constructii ramase de pe fosta platforma industrială: o cladire P si o cladire P+1E (edificata in mai multe etape). Cladirea P este actualmente neutilizata iar cea P+1E este ocupata partial, fiind inchiriata pentru diferite servicii. POT existent=31,17%, CUT existent=0,57.

In zona adiacenta terenului studiat, fondul construit are in principal destinatie rezidentiala, atat individuala (pe strazile laterale) cat si colectiva (pe strazile principale), cu functiuni comerciale si de servicii la parter. Imobilele de pe parcelele cu destinatie industrială sunt in proces de conversie sau au destinatie comerciale si de servicii.

2.6. Echiparea edilitara

In prezent, zona este deservita de toate utilitatile publice: apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie si retea de televiziune prin cablu, fiind existente pe strazile adiacente. Actualmente, parcela este bransata la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Avand in vedere ca in anul 2021 Timisoara va fi capitala culturala europeana, este nevoie de dotari si functiuni la nivelul orasului care sa sustina acest privilegiu. De asemenea, prezenta in tesutul urban a unor zone foste industriale, devenite in mare parte reziduale si obsolete, reclama nevoia reconversiei acestora in dotari publice adaptate nevoilor actuale. Plecand de la aceste premize, documentatia de fata se constituie ca un prim pas catre transformarea parcelei studiate (si ulterior a intregii zone adiacente) intr-un centru modern ce va gazdui evenimente de o anumita anvergura la nivelul orasului (sali de conferinte, protocol, banchete etc.) dublat de servicii de turism in regim de apartment hotel de o calitate superioara, cu servicii conexe (restaurant, spatii comerciale, parcare etc.)

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, parcela face parte din **UTR 41 – subzona Isc – institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia functionala a zonelor industriale.**

Conform noului PUG al mun. Timisoara, parcela se afla in zona **RiM – zona industrială restructurabilă – zona mixta:**

- parcela adiacenta principalelor artere de trafic: POT max =50%, CUT max = 2,4;
- parcela de colt: POT max =70%, CUT max = 2,8;
- parcela adiacenta str. secundare, cu doua benzi de circulatie: POTmax = 40%, CUTmax = 1,5.

Conform Listei monumentelor istorice din 2015, amplasamentul se afla In Situl urban Fabric 1 - cod LMI 2004TM-II-s-B-06096.

Conform P.U.Z. „Malurile Canalului Bega Timisoara” aprobat prin HCL nr. 27/2010 amplasamentul este inclus In:

ZONA E. TRANSFORMARE 2, subzona E. IX.8.b Zona mixta: Destinatia acestei zone va fi una mixta: comert, servicii, alimentatie publica, locuire colectiva si functiuni complementare care nu genereaza poluare fonica sau de alt fel, facilitati socio-culturale. Inaltimea la cornisa a cladirilor va fi de maxim 22m, pentru cele care au frontul spre Bega. Retragera constructiilor de la albia minora a Begai va fi de 20m. Pentru functiunea de locuinte din aceasta subzona, Inaltimea cladirilor cu frontul spre Bega va fi de maxim 22m, cu un regim de Inaltime maxim de P+6E, POT max 40%, CUT max 3, spatii verzi 35%.

3.1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Terenul ce va fi reglementat este delimitat astfel:

- la nord: Canalul Bega;
- la sud: parcela cu destinatie industrială (cladiri comerciale);
- la vest: strada Dacilor;
- la est: parcela cu destinatie rezidentială str. Timocului nr. 5.

3.2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Pe parcela supusa studiului urbanistic (3240 mp) se propune dezvoltarea unei zone cu functiuni mixte ce va ingloba atat atat servicii publice (spatii comerciale) cat si servicii semi-publique (spatii pentru evenimente si servicii pentru turism).



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

Studiul propune re-sistematizarea terenului si prevede demolarea cladirii existente P, mentinerea cladirii P+1E si inglobarea acesteia in noua volumetria propusa, refacerea acceselor din str. Dacilor, amenajarea unei parcuri subterane si partial la nivelul terenului, amenajarea de acces auto pentru servicii pe parcela, amenajarea de spatii verzi si zone de promenada catre canalul Bega. Propunerile sunt detaliate in plansa cu reglementarile urbanistice atasata acestei documentatii.

3.3. Modernizarea circulatiei si dotari de interes public

Se propune refacerea acceselor pe parcela studiata, din str. Dacilor, prin crearea unui acces auto (intrare/iesire) la parcajul subteran si altui acces auto (intrare/iesire) cu sens dublu, la nivelul terenului, pentru servicii si aprovizionare, adiacent limitei de proprietate sudice. Pozitia accesului la parcare subterana si zonele de racord cu spatiul public se vor face in urma unui studiu de specialitate. Se vor asigura locuri de parcare pe parcela in functie de suprafata ocupata de fiecare functie in parte.

Se va asigura posibilitatea de acces pentru pietoni si biciclete, si se va amenaja malul Canalului Bega in concordanta cu prevederile P.U.Z. „Malurile Canalului Bega Timisoara” (HCL 27/2010). Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/2013**.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru deservirea edilitara a amenajarilor propuse propus prin prezenta documentatie, se propun urmatoarele lucrari cu caracter tehnico-edilitar:

- refacerea bransamentului la reseaua publica de alimentare cu apa stradala;
- refacerea racordului la reseaua publica de canalizare stradala;
- refacerea bransamentului la reseaua de alimentare cu energie electrica stradala;
- refacerea bransamentului la reseaua de gaze naturale stradala;
- retelele de telefonie si retelele de televiziune prin cablu, existente in zona, vor face posibila bransarea obiectivului propus la aceste retele;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale ce vor fi evacuate periodic.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor Intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

3.5. Zonificare functionala, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Funciunile propuse pentru parcela studiata sunt pentru servicii, comert si turism cu dotarile conexe aferente. Zonificarea terenului presupune: zona alocata constructiilor, zona alocata circulatiilor si zona alocata spatiilor verzi.

Bilantul teritorial pentru situatia propusa se prezinta astfel:

S teren=3240 mp

- constructii – 2.073,60 mp – 64%
- circulatii – 759,40 mp – 23,44%
- spatii verzi – 407 mp – 12,56%



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

Indicatori urbanistici propusi:

- POT=64%
- CUT=3,98
- Regim de inaltime: -2S+P+7E+Er
- H max=25 m pentru -2S+P+4E+Er
- H max=35 m pentru -2S+P+7E+Er
- Zone verzi la sol=407 mp (12,56%)
- Zone verzi conform HCL 62/2012 – min. 20%

3.6. Integrarea investitiei in zona

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizarea a functiunilor In zona, avand In vedere vecinatatea cu zone de locuire. Prin amplasarea unei functiuni mixte se pot asigura si dotari necesare zonei, In corelare cu locuintele colective propuse.

3.7. Consecinte economice si sociale

Configurarea parcelei conform solutiei prezentate va imbunatati calitatea zonei din punct de vedere social, economic si cultural prin refacerea peisajului urban si prin asigurarea de spatii publice si spatii verzi amenajate. Principalele efecte anticipate sunt:

- stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente;
- mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone reziduale post-industriale;
- realizarea unei structuri adaptata necesitatilor din zona, in acord cu principiile de conservare si protectie a resurselor.

3.8. Categoriile de costuri

In vederea implementarii investitiilor propuse pentru zona studiata este necesara alocarea unor sume estimative pentru categoriile de obiective.

Costuri suportate de investitorii privati:

- Costurile vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii (investitor privat):

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea imobilului;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii cirlulatiei auto si pietonale;
- costurile legate de amenajarea spatiului verde.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale:

- Autoritatile publice locale nu reprezinta sursa de finantare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

3.9. Concluzii

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia In vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit

Arh. Pietro Polizzi

Arh. Lucian Bot