



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro  
**Pr. nr. 265/PRS/19**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL - -EXTINDERE HOTEL-**

Amplasament:	<b>Timișoara, strada Dinu Lipatti, nr. 25.</b>
Beneficiar:	<b>SC PRESIDENT SRL TIMISOARA</b>
Faza:	<b>Studiu oportunitate</b>
Data:	<b>August 2019</b>



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

**Pr. nr. 256/DRB/19**

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării

**PUZ EXTINDERE HOTEL**

Amplasament

CF 407032(CF vechi 413, top 1563,1564)cad 407032;  
Timișoara, str. Dinu Lipatti nr. 25.

Beneficiar

SC PRESIDENT SRL TIMISOARA

Proiectant general  
Nr. pr. **265/PRS/19**

**S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14  
arh. Negrișanu Răzvan

Faza de proiectare

**Studiu de oportunitate**

Data

**August 2019**



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro  
**Pr. nr. 256/DRB/19**

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

**Pr. nr. 265/PRS/19**

## **BORDEROU**

**PIESE** Cerere  
**SCRISE** Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou

Certificat de urbanism nr. 1921 din 03.06.2019  
Extrase CF nr. 407032  
Memoriu de specialitate

<b>PIESE</b>			
<b>DESENATE</b>	Situație existentă	01-A	sc. 1:1000
	Circulația terenurilor	02-A	sc. 1:1000
	Reglementări urbanistice	03-A	sc. 1:500
	Posibilități de mobilare	04-A	sc. 1:500

Întocmit,

Specialist RUR  
arh. Răzvan Negrișanu

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
"PUZ Extindere hotel"**
- Amplasament: **intravilan Timișoara, strada Dinu Lipatti, nr. 25  
C.F. nr. 407032**
- Beneficiar: **SC PRESIDENT SRL TIMISOARA**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **August 2019**
- Faza de proiectare: **Studiu de oportunitate**

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### 1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, strada Dinu Lipatti, numărul 25, identificat prin CF nr. 407032, în scopul realizării unei extinderi a hotelului.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de zonă pentru locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare. Prin propunerea făcută caracterul existent al zonei nu se modifică.

## **1.3. Surse documentare și analitice**

### **1.3.1. Documentații urbanistice**

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara propus, în curs de avizare - Etapa 3 - prin HCL 428/30.07.2013, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.
- PUD aprobat prin HCL 222/19.06.2009 Cladire pentru locuințe și funcțiuni complementare (servicii, comerț)

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul este situat în intravilan, în UTR 12, Lma-subzonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existentă.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat în felul următor:

La NORD:

Limita nordică a cvartalului este constituită de strada Dinu Lipatti (fostă Popa Laurențiu), respectiv zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

La SUD:

Limita sudică a cvartalului este formată de strada Calea Bogdăneștilor (fostă Antonescu Ion).

La EST:

Limita estică a cvartalului este constituită de strada Dimitri Ivanovici Mendeleev.

La VEST:

Limita vestică a cvartalului este constituită de strada Suceava.

### **1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ**

Certificatul de Urbanism nr. 1921/03.06.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă pentru locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare.

### **1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă a mai fost aprobată o documentație de urbanism:

- **HCL\_222/19.06.2009** – PUD Cladire pentru locuințe și funcțiuni complementare(servicii, comerț)- calea Bogdăneștilor, nr.12.Regim de înălțime S+P+5E+Er.

În baza observațiilor în situm au fost identificate mai multe investiții în construcții destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+3E+Er care confirmă tendința evolutivă naturală de densificare a cvartalului. Pentru construcțiile identificate nu sunt disponibile pe site-ul Primăriei Timisoara documentații de urbanism.

#### 1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, pe strada Dinu Lipatti, nr. 25.

Zona studiată a reprezentat o zonă ocupată preponderent cu locuințe individuale, însă dezvoltările recente au condus la modificări semnificative ale caracterului acesteia. Țesutul urban inițial a fost parțial transformat într-o zonă cu o densitate mai mare, ocupată de un mix de locuințe individuale și colective de dimensiuni mici.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Investițiile din această zonă reprezintă investiții de mici dimensiuni, izolate.

### 2.2 Încadrarea în localitate

#### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în cartierul Blășcovici, fiind accesate de pe strada Dinu Lipatti.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea nord-vestică a orașului, în cartierul Blașcovici.

Accesibilitatea zonei este asigurată de Calea Bogdaneștilor, ce deservește liniile de tramvai cu numărul 4, 5 și 10. Pe o rază de aproximativ 200-600 m de amplasament, se regăsesc 3 licee (Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară, Liceul Socrates și Liceul Tehnologic UCECOM Spiru Haret) și o grădiniță (Grădinița cu program prelungit nr.25)

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Pe acesta nu există elemente de vegetație ce necesită a fi păstrate sau protejate și nici canale de desecare. Terenul nu are diferențe de nivel.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, pe terenul identificat prin CF nr. 407032 se regăsește clădirea hotelului (CF 407032-C2), cu 5 niveluri, suprafața construită la sol de 336 mp, suprafața desfășurată 1365 mp și regim de înălțime S+P+3E.

## **2.4. Circulația**

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Accesul pe amplasament este asigurat de strada Dinu Lipatti, ce face legătura cu zona centrală a orașului. Strada are un profil stradal de 16 m, cu circulație auto pe un două sensuri.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Conform PUG Timișoara - în lucru (revizia 3) pentru strada Dinu Lipatti nu se propune modificarea profilului stradal.

## **2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor**

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin:

**C.F. nr. 407032** Intravilan, loc. Timișoara, str. Dinu Lipatti, nr. 25, jud. Timiș  
S= 968 mp  
Proprietar: SC PRESIDENT SRL TIMIȘOARA  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Categorie folosință: curți construcții



Inițiatorul documentației este proprietarul terenului.

#### 2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe terenul identificat prin CF nr. 407032 se regăsește clădirea hotelului (CF 407032-C2), cu 5 niveluri, suprafața construită la sol de 336 mp, suprafața desfășurată 1365 mp și regim de înălțime S+P+3E.

La nord, se află strada de acces pe amplasament, și anume strada Dinu Lipatti.

La vest, se află o parcelă cu o locuință individuală în regim de înălțime parter .

La sud, se află o clădire pentru locuințe și funcțiuni complementare S+P+5E+Er.

La vest, se află o locuință individuală în regim de înălțime D+P.

#### 2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Zona are o funcțiune rezidențială, iar în imediata apropiere se regăsesc școli, grădinițe, parcuri, lăcașe de cult.

#### 2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenurile studiate, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6, pct. 6.9.

## **2.6. Probleme de mediu**

### • RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Zona de încadrare a terenului ce face obiectului studiului este lipsită de factori majori de poluare.

### • EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

### • MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

### • EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIUM CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

### • EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de servicii. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 5m față de limita posterioară a parcelei;
- Păstrarea calcanului pe latura nord-estică a parcelei;
- Impact minim din punct de vedere al umbririi parcelelor învecinate;
- Densificare sustenabilă.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, terenul de față este situat în intravilan, având ca destinație funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, făcând parte din UTR 12.

### **3.3. Prevederi ale P.U.G. etapa 3 în lucru**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Liu –Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcelar de tip urban.

Prevederile PUG pentru partea de infrastructura nu au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin propunerea de noi prospecte stradale, sau largirea prospectelor stradale existente.

### **3.4. Propuneri zonificare funcțională**

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona studiată, se propune realizarea unei extinderi ale hotelului existent pe parcela cu funcțiuni complementare la parter- servicii/ birouri / spații comune. Se propune astfel o singură zonă funcțională, identică cu cea existentă pe sit.

### 3.5. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenul este neamenajat. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

### 3.6. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se face de pe strada Dinu Lipatti, stradă ce face legătura și cu zona centrală a orașului. Accesibilitatea zonei fiind asigurată de Calea Bogdaneștilor, ce deservește liniile de tramvai cu numărul 4, 5 și 10.

### 3.7. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

#### 3.7.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Construcții pentru servicii și locuințe colective”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor –zonă locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

#### 3.7.2. Indici urbanistici

zonă locuințe și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S+P+3E

P.O.T. max = 70%

C.U.T. Max = 2,6

#### 3.7.3. Bilanț teritorial - global

	<b>Situație existentă</b>	<b>%</b>	<b>Situație propusă</b>	<b>%</b>
<b>Teren</b>	968 mp	<b>100</b>	968 mp	<b>100</b>
<b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare</b>	336 mp	34.71 %	677.6 mp	max. 70 %
<b>Spații verzi amenajate propuse – min 20% din suprafața urbanizată</b>	0	0	193.6 mp	min.20 %
<b>zona alocată circulațiilor auto, pietonale</b>	0	0	96.8 mp	Cca. 10%
<b>TOTAL</b>	968 mp	<b>100%</b>	968 mp	<b>100%</b>

### 3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza de la rețelele existente în zonă.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru terenurile studiate se va face prin branșarea la rețelele existente pe strada.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin branșarea la rețelele existente pe stradă.

Canalizarea pluvială

Se va realiza prin prin branșarea la rețelele existente pe stradă.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe stradă.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### 3.9. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Implementarea soluției presupune o operațiune de reabilitare și valorificare a unui spațiu urban pe jumătate abandonat, insalubru.

### 3.10. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	968 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	
Terenuri proprietate privată	968 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp

## **5. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - "**EXTINDERE HOTEL**", **strada Druinu Lipatti, nr.25, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu