



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : **PUZ IN VEDERE EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA**

Beneficiar: S.C. LA RESIDENZA S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : Aprilie 2021



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDERE EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș Str. Independenței, Nr. 14 C.F. 448622 Timișoara, nr. Cad. 448622
Beneficiar:	S.C. LA RESIDENZA S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Aprilie 2021

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 448622 Timișoara, nr. cad. 448622, proprietar fiind SC LA RESIDENZA SRL. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului 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.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBALE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Sud-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cvartalul cuprins între străzile Ciprian Porumbescu – Memorandului – Alexandru Odobescu – Independenței.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Conform extras CF nr. 448622 și CU nr. 867 din 08.04.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara și este inclus în zona de protecție a monumentelor istorice.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone mixte pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2.2 Analiza situației existente

Pe teren în momentul de față funcționează un hotel în regim Dp+P+1E (construcția C1), S construită la sol: 551mp, conform extras CF nr. 448622, anexat. Destinație conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat de HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zona 6 - parțial Subzona 6/2: cladiri locuinte, locuinte cu parter comercial / constructii cu comert și prestari servicii la parter și parțial Subzona 6/3: zone verzi; teren afectat de zona de protecție a monumentelor istorice.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatările directe sunt:

- la Nord – Str. Independenței nr.12 – Nr. Cad. 449378, -teren pentru servicii și parcela cu Nr. Cad 445121 – PUZ aprobat cu HCL 128/27.03.2021 – Centru Medical
- la Sud – Str. Independenței nr. 16 – cu Nr. Top. 11674, Str. Independenței nr.18 - cu Nr. Cad 448836 și parcela cu Nr. Cad 448837 - terenuri pentru servicii
- la Est – strada Independenței
- la Vest – parcelele cu Nr. top. 11701, 11700 și 11699 – parcele pentru locuințe unifamiliale și colective

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Independenței.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Independenței -24 m.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat de HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zona 6 - parțial Subzona 6/2: cladiri locuinte, locuinte cu parter comercial / constructii cu comert și prestari servicii la parter și parțial Subzona 6/3: zone verzi; teren afectat de zona de protecție a monumentelor istorice.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală și colectivă, precum și dotări și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții: Corp C1 – hotel în regim Dp+P+1E suprafață construită la sol 551 mp.

2.5 Echiparea edilitară

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Independenței -24 m.

2.5.2. Rețele edilitare



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

În prezent există racorduri la rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, fiind posibilă astfel realizarea prelungirii și/sau racordurilor pentru investițiile ce fac obiectul P.U.Z.-ului.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim S+P+2E+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Elemente de temă

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.3 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de specificul zonei studiate și de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- extinderea clădirii pentru mărirea capacității de cazare și a serviciilor conexe, etajarea corpului de clădire C1 existent și suplimentarea locurilor de parcare prin realizarea unei parcuri subterane parțial sub corpul de clădire nou
- se propun intervenții specifice unei zone mixte de locuințe și servicii (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- Se propune un drum de incintă în interiorul parcelei cu lățime variabilă
- ***Pe parcela vecină de la adresa str. Independenței Nr 12, Nr. Cad. 449378 se află de asemenea în curs de elaborare o documentație pentru extindere clădire, astfel pentru lățimea accesului auto se ia în considerare realizarea accesului auto comun pentru cele două parcele***
- Se va asigura numărul de parcuri necesare unui hotel cu servicii conexe în parcare subterană.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe servicii, minim 20%.

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

- retragere 0 m față de stradă;
- retragere variabilă între 3.04m-6.50 m față de limita lateral dreaptă;
- retragere min 6.50 m față de limita lateral stânga;
- retragere min 18.50 m față de limita din spate;

3.7 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **S+P+2E+M**.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de servicii, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim **50%** și se va respecta un C.U.T. maxim de 2.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	0 mp	0%
S aferenta zonei de servicii:	3205 mp	100%	3205 mp	100%
• Constructii pentru servicii	551 mp	17.19%	1602.5 mp	max 50%
• Alei, drumuri de incinta si parcar	647 mp	20.18 %	961.5 mp	max 30%
• S aferentă zonei de spatii verzi in cadrul parcelei	2007 mp	62.63%	641 mp	min 20%
TOTAL TEREN	3205 mp	100%	3205 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru oaspeți, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent.

● Canalizarea

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

- **Alimentarea cu energie electrica:**

În prezent pe amplasamentului studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Incalzirea camerelor:**

Încălzirea camerelor se va realiza prin intermediul unei centrale alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.10 Protectia mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**