



## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	<b>„Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire centru medical”</b>
Amplasament:	<b>300391 Timișoara, Str. Dinu Lipatti nr. 25, jud. Timiș CF 407032 Timișoara, număr cadastral 407032</b>
Beneficiari:	<b>S.C. PRESIDENT S.R.L. Timișoara</b>
Proiectant de urbanism:	<b>S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara</b>
Număr proiect:	<b>80/2020</b>
Faza de proiectare:	<b>Etapă 1 - Informare și consultare - Aviz de oportunitate</b>

## COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant de urbanism:

**S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara  
Arh. Bălan Gabriel Dumitru**



S.C. CUB ART S.R.L. TIMIȘOARA

300199 Timișoara, Str. Octavian Goga bl. 2, sc. B, ap. 5, județul Timiș

Tel.: (+40) 0745 482 283 / E-mail: cub.art.tm@gmail.com

## BORDEROU

Piese scrise:	Memoriu tehnic Regulament local de urbanism
Piese desenate:	A-01 Încadrare în zonă (scara 1:10000 și 1:5000) A-02 Studiu de cvartal (scara 1:1000) A-03 Situația existentă (scara 1:500) A-04 Reglementări urbanistice (scara 1:500) A-05 Circulația terenurilor (scara 1:500) A-06 Posibilități de mobilare (scara 1:500)





## MEMORIU TEHNIC

### Capitolul 1 - Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire centru medical
Amplasament:	300391 Timișoara, Str. Dinu Lipatti nr. 25, jud. Timiș, CF 407032 Timișoara
Beneficiar:	S.C. PRESIDENT S.R.L. Timișoara
Faza de proiectare:	Aviz de oportunitate
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	80 din luna iunie 2020

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unui centru medical (unei construcții pentru servicii medicale), care să funcționeze împreună cu un hotel (cu o construcție pentru servicii hoteliere), în cadrul unei zone rezidențiale și mixte existente și compacte, pe o parcelă situată în intravilanul municipiului Timișoara, pe Str. Dinu Lipatti nr. 25.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noii funcțiuni propuse (**construcție pentru servicii medicale de tip experimental**);
- utilizarea funcțională a terenului și a ansamblului format din cele două construcții (existentă și propusă), ținând cont de situația vecinătăților din zonă, cu integrarea și în completarea funcțiunii existente pe parcelă (construcție pentru servicii hoteliere)
  - modul de ocupare a terenului, precum și condițiile de realizare a noii construcții pentru servicii medicale în raport cu construcția existentă pentru servicii hoteliere;
  - realizarea eventualelor lucrări tehnico-edilitare necesarea realizării unei infrastructuri adecvate pentru noua construcție, cu destinația de servicii medicale.

#### 1.3. Obiectul lucrării

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat zona (cvartalul) din care face parte terenul, precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit ulterior până la aprobarea noului Plan Urbanistic General;
  - Masterplan-ul aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în elaborare, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012 privind aprobarea „Etapei a 2-a - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan)”;
  - Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în elaborare, aprobat preliminar prin H.C.L. nr. 428/2013 privind aprobarea „Etapei a 3-a elaborare P.U.G. - Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare”.
- În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.



## Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona semi-centrală a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată ca zonă pentru locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit ulterior.

Întrucât parcela studiată și reglementată, precum și întreg cvartalul (cartierul) din care face parte se regăsește în imediata proximitate a unei artere de interes major a orașului - Calea Bogdăneștilor -, se poate observa transformarea zonei, în decursul timpului, din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus într-o zonă mixtă, care cuprinde: locuințe individuale cu regim de înălțime redus, locuințe colective cu regim de înălțime mediu și înalt, construcții cu funcțiuni publice (grădiniță), construcții pentru comerț, construcții pentru servicii (hoteliere, medicale etc.).

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal cu funcțiune mixtă, mărginit de: Str. Dinu Lipatti (la nord), Str. Suceava (la vest), Calea Bogdăneștilor (la sud) și Str. Dimitri Ivanovici Mendeleev (la est).

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe colective, construcții cu funcțiune mixtă și construcții pentru servicii (hoteliere, medicale etc.).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, administrative și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Astfel, obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (**construirea unui centru medical de tip experimental**) se încadrează în Masterplan-ul aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în elaborare, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012 privind aprobarea „Etapei a 2-a - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan)”, și anume în: Politica 8 - Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, respectiv în Programul 3 - Infrastructură sănătate.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal cu funcțiune mixtă, mărginit de: Str. Dinu Lipatti (la nord), Str. Suceava (la vest), Calea Bogdăneștilor (la sud) și Str. Dimitri Ivanovici Mendeleev (la est).

Vecinătățile parcelei studiate și reglementate sunt următoarele: la nord, strada de acces la parcelă (Str. Dinu Lipatti) și la vest, sud și est, parcele aflate în proprietate privată ocupate de construcții.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu procentul de ocupare maxim al terenului conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 (maxim 40%). Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este ocupat de o construcție pentru servicii hoteliere - „Hotel President” - în regim de înălțime S+P+3E, edificată în anii 1997-2000.

### 2.4. Caracteristici climatice ale zonei

Din punct de vedere al climei, întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10.6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 zile). Clima este astfel temperat-moderată. Din



punct de vedere al temperaturii aerului, media maximă lunară este de 20-28° C (în lunile iulie-august), media minimă lunară este de -1° C (în luna ianuarie), iar temperatura medie multianuală a aerului este de 9° C. Din punct de vedere al însoririi, durata medie de strălucire a soarelui este de 1924 ore/an. Din punct de vedere al precipitațiilor, media maximă lunară este de 70-80 mm (în luna iunie), cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 600-700 mm/an, iar numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an. Din punct de vedere al vântului, acesta are ca direcții predominante: nord-sud (16%) și est-vest (13%).

## 2.5. Caracteristicile geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul este relativ plan, orizontal și este ocupat de o construcție în regim de înălțime S+P+3E. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care i-ar putea pune în pericol stabilitatea. Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase. Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației. Adâncimea de îngheț este de 0.60-0.70 metri. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru construcția ce urmează a fi edificată. În conformitate cu normativul P100/2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul „D”, cu o valoare a coeficientului seismic de 0.16 și perioada de colț  $T_c=0.7$  secunde.

## 2.6. Circulația

Parcela studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este deservită de infrastructura rutieră și are acces direct în parter la nord la Str. Dinu Lipatti.

## 2.7. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementată este în prezent cea de teren intravilan, categoria curți-construcții. Din punct de vedere juridic, parcela este înscrisă în extrasul de carte funciara CF 407032 Timișoara, număr cadastral 407032 și are suprafața de 968 mp, fiind ocupată de o construcție pentru servicii hoteliere - „Hotel President” - în regim de înălțime S+P+3E, cu suprafața construită de 336 mp și suprafața desfășurată de 1365 mp.

## 2.8. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Dinu Lipatti. Terenul și construcția existentă sunt branșate/racordate la toate rețelele de furnizare și alimentare de utilități urbane.

## 2.9. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi, inclusiv cu mărirea capacității acestora față de situația existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice.



## 2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat și reglementat este proprietate privată. Proprietarul terenului solicită amplasarea unei construcții pentru servicii medicale (de tip centru medical experimental), care va funcționa împreună cu construcția pentru servicii hoteliere existentă - „Hotel President”.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, prin publicare pe pagina proprie de internet [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro), și prin dezbateri publice, consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

## Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de urbanism realizate anterior în zonă, precum și a politicilor și programelor trasate prin Masterplan-ul aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012 privind aprobarea „Etapei a 2-a - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan)”, zona studiată a suferit și poate să sufere în continuare o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere.

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarului prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune realizarea unei zone mixte, pentru servicii hoteliere și medicale, în corelare cu reglementările existente în zonă, precum și cu alte dezvoltări propuse și realizate între timp în vecinătate.

### 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona semi-centrală a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată ca zonă pentru locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit ulterior.

Întrucât parcela studiată și reglementată, precum și întreg cvartalul (cartierul) din care face parte se regăsește în imediata proximitate a unei artere de interes major a orașului - Calea Bogdăneștilor -, se poate observa transformarea zonei, în decursul timpului, din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus într-o zonă mixtă, care cuprinde: locuințe individuale cu regim de înălțime redus, locuințe colective cu regim de înălțime mediu și înalt, construcții cu funcțiuni publice (grădiniță), construcții pentru comerț, construcții pentru servicii (hoteliere, medicale etc.).

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe colective, construcții cu funcțiune mixtă și construcții pentru servicii (hoteliere, medicale etc.).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, administrative și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Soluția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vine în susținerea și în continuarea transformării și dezvoltării zonei, prin reconversie, densificare și înălțare.



### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se vor prevedea mici spații verzi la sol amenajate în cadrul ansamblului de servicii hoteliere și medicale, precum și, după caz, pe acoperișul noii construcții.

### 3.4. Modernizarea circulației




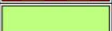
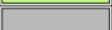
Pentru dirijarea și reglementarea accesului la domeniul public în zona parcelei studiate și reglementate se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pe traficul care se desfășoară pe Strada Dinu Lipatti, de unde se va realiza unicul acces auto (care nu se modifică față de cel existent în prezent).

Strada Dinu Lipatti are un prospect cu lățimea de 16.00 metri, dintre care 7.00 metri parte carosabilă (două benzi, dintre care una pe sens), spații verzi de aliniament și trotuare pietonale publice. Apele meteorice de pe suprafața carosabilă sunt colectate prin rigole, racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar conformarea exterioară a construcțiilor este următoarea:

- funcțiunea dominantă va fi una mixtă, de servicii hoteliere și medicale;
- construcția pentru servicii hoteliere existentă are un regim de înălțime de S+P+3E, o suprafață construită de 336 mp și o suprafață desfășurată de 1365 mp; nu se are în vedere mărirea capacității construcției pentru servicii hoteliere existentă, nici pe orizontală, nici pe verticală;
- regimul de înălțime maxim admis pentru construcția pentru servicii medicale propusă este de patru sau cinci niveluri supraterane, și anume maxim (S/D)+P+3E;
- înălțimea construcției pentru servicii medicale propusă nu va depăși înălțimea maximă a construcției pentru servicii hoteliere existentă;
- indicatorii urbanistici nou propuși pentru parcela studiată și reglementată sunt: procentul de ocupare a terenului de maxim 70% și coeficientul de utilizare a terenului de maxim 2.80;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi, organizate la sol sau pe acoperișul construcției propuse (după caz).

BILANT TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona existenta pentru servicii hoteliere	336.00 mp	34.70 %	336.00 mp	34.70 %
	Zona propusa pentru servicii medicale	0.00 mp	0.00 %	341.60 mp	35.30 %	
	Zona mixta pentru servicii hoteliere/medicale (suma)	0.00 mp	0.00 %	677.60 mp	70.00 %	
	Zona de spatii verzi la sol si/sau pe acoperis	155.35 mp	16.05 %	193.60 mp	20.00 %	
	Zona alei pietonale si/sau carosabile de incinta	476.65 mp	49.25 %	96.80 mp	10.00 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	968.00 mp	100.00 %	968.00 mp	100.00 %	

## Capitolul 4 - Măsurii în continuare

În urma analizării prezentei documentații, se pot trage următoarele concluzii generale:

- localizarea terenului îi conferă acestuia o poziție bună în cadrul localității, în zona semi-centrală;
- noua zonificare funcțională, de tip zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale vine în susținerea reconversiei funcționale a cvartalului (cartierului) prin reconversie, densificare și ridicarea regimului de înălțime existent.



Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare ale zonelor de locuințe și funcțiuni complementare semi-centrale, precum și necesitatea îmbunătățirii serviciilor medicale la nivelul întregului municipiului Timișoara, se va asigura atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și de corelare a parcelelor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipării necesare funcționării.

Timișoara  
Iunie 2020

Șef proiect,  
arh. Bălan Gabriel Dumitru