

**FOAIE DE GARDĂ**

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal „Extindere zonă servicii hoteliere”
Amplasament:	300391 Timișoara, Strada Dinu Lipatti nr. 25, județul Timiș CF 407032 Timișoara, număr cadastral 407032
Beneficiari:	S.C. PRESIDENT S.R.L. Timișoara
Proiectant de urbanism:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr proiect:	13/2022
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - Etapa 1

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:	Memoriu tehnic explicativ
Piese desenate:	U-01 Încadrare în zonă (scara 1:10000 și 1:5000) U-02A Studiu de cvartal (scara 1:1000) U-02B Studiu de cvartal - ilustrat (scara 1:1000) U-03A Plan situație existentă (scara 1:1000) U-03B Plan situație existentă - studiu de cvartal (scara 1:1000) U-04 Reglementări urbanistice propuse (scara 1:1000) U-05 Proprietatea asupra terenurilor (scara 1:1000) U-06 Plan mobilare (scara 1:1000)



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul 1 - Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere”
Amplasament:	300391 Timișoara, Strada Dinu Lipatti nr. 25, județul Timiș, CF 407032 Timișoara
Beneficiar:	S.C. PRESIDENT S.R.L.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr și dată:	13 din luna februarie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unui ansamblu de două clădiri pentru servicii hoteliere - hotel existent și extindere cu corp de clădire pentru unități de cazare pe termen lung, în cadrul unei zone rezidențiale și mixte existente și compacte, pe o parcelă situată în intravilanul municipiului Timișoara, pe Strada Dinu Lipatti nr. 25, județul Timiș.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” se stabilesc condițiile pentru:

- extinderea funcțiunii de servicii hoteliere existentă (rezultând un ansamblu de două clădiri pentru servicii hoteliere - hotel existent și extindere cu corp de clădire pentru unități de cazare pe termen lung);
- 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 deja existentă pe parcelă;
- modul de ocupare a terenului, indicatorii urbanistici maxim admiși, modul de amplasare a spațiilor verzi în interiorul parcelei, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noua construcție propusă.

1.3. Surse documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” s-a studiat arealul (cvartalul) din care face parte terenul și construcția existentă, delimitat de Strada Dinu Lipatti (la nord), Strada Suceava (la vest), Strada Dimitri Ivanovici Mendeelev (la est) și Calea Bogdăneștilor (la sud), 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;
- 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)”;

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 Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” 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 (hotelier, medicale etc.).

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

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe colective, construcții cu funcțiune mixtă și construcții pentru servicii (hotelier, medicale etc.).

Obiectul Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” 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 Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” (**realizarea unei zone pentru servicii hoteliere**) 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 1 - „Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive”, respectiv în Programul 4 - „Servicii în industria de ospitalitate”.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată și reglementată în cadrul Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” 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 prin H.C.L. nr. 619/2018.

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

Vecinătățile parcelei studiate și reglementate sunt următoarele: la nord, strada de acces la parcelă (Strada 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 aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit ulterior prin H.C.L. nr. 619/2018, 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, anterior aprobării actualului Plan Urbanistic General.

2.4. Circulația

Parcela studiată și reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” este deservită de infrastructura rutieră și are acces direct în parter la nord la Strada Dinu Lipatti, care are o lățime a profilului transversal de 16.00 metri, sens unic de circulație și parcaje pe ambele părți ale carosabilului, paralele cu calea de rulare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementată este în prezent cea de teren intravilan, categoria de folosință „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 (a subsolului, dintre care 259.00 mp suprafața construită a nivelurilor supraterrane) și suprafața desfășurată totală de 1365 mp.

2.6. Echiparea edilitară

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

2.7. 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 și nici în zona protejată din punct de vedere al patrimoniului arheologic.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat și reglementat este proprietate privată. Proprietarul terenului solicită amplasarea unei a doua construcții pentru servicii hoteliere (unități de cazare pe termen lung), 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, 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 Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere”, se propune realizarea unei zone ample pentru servicii hoteliere (cazare pe termen scurt și pe termen lung), în corelare cu reglementările existente în zonă, precum și cu alte dezvoltări propuse și realizate între timp în vecinătate.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcela studiată și reglementată în cadrul Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” 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 prin H.C.L. nr. 619/2018.

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 Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe colective, construcții cu funcțiune mixtă și construcții pentru servicii (hoteliere, medicale etc.).

Soluția propusă prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” 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 format din cele două clădiri pentru servicii hoteliere, 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 8.00 metri parte carosabilă (fiind o stradă cu sens unic, cu o bandă pe sens în direcție vest - est și parcaje pe ambele părți ale carosabilului, paralele cu calea de rulare), 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. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		Zona existenta - servicii hoteliere	259.00 mp	26.75 %	259.00 mp
	Zona propusa - extindere servicii hoteliere	0.00 mp	0.00 %	176.60 mp	18.25 %
	Zona servicii hoteliere (suma)	0.00 mp	0.00 %	435.60 mp	45.00 %
	Zona de spatii verzi compacte la sol (minim)	155.35 mp	16.05 %	193.60 mp	20.00 %
	Zona alei pietonale si/sau carosabile de incinta	476.65 mp	49.25 %	338.80 mp	35.00 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	968.00 mp	100.00 %	968.00 mp	100.00 %

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” se realizează o **zonă pentru servicii hoteliere**, iar conformarea exterioară a construcțiilor este următoarea:

- funcțiunea dominantă va fi de servicii hoteliere;
- construcția pentru servicii hoteliere existentă are un regim de înălțime de S+P+3E, o suprafață construită de 259 mp (a subsolului, dintre care 259.00 mp suprafața construită a nivelurilor supraterane) 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 extinderea propusă (construcția pentru servicii hoteliere - cazare pe termen lung) este de patru niveluri supraterane, și anume maxim (S)+P+3E;
- înălțimea construcției propuse **nu va depăși înălțimea maximă a construcției pentru servicii hoteliere existentă**, și se va încadra în înălțimea maximă de 16.00 metri la atic;
- indicatorii urbanistici nou propuși pentru parcela studiată și reglementată sunt: procentul de ocupare a terenului de maxim 45% și coeficientul de utilizare al terenului de maxim 2.20 (dintre care coeficientul de utilizare al terenului suprateran de maxim 1.80);
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi compacte, organizate la sol; peste acest procent se pot organiza spații verzi pe acoperișul construcției nou propusă (după caz).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

3.7. Protecția mediului

Resursele subsolului. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere”, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.



Resursele de apă. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile propuse prin acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” nu este afectat de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” nu este propusă realizarea de obiective de utilitate publică. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, articolul 25 în ceea ce privește accesul pietonale și carosabile la domeniul public.

Capitolul 4 - Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” se realizează o **zonă de servicii hoteliere**, cu suprafața de 968 mp (suprafața parcelei înscrisă în CF 407032 Timișoara), cu acces direct la Strada Dinu Lipatti (cu o lățime a profilului transversal de 16.00 metri).

Construcția nou propusă (extinderea - corpul de clădire destinat unităților de cazare pe termen lung) se va amplasa în interiorul parcelei cu respectarea intimității și a însoțirii parcelelor învecinate, după cum urmează:

- se va amplasa în spatele construcției deja existente, fără a-i depăși gabaritul, pentru a nu fi perceptibilă din spațiul public;
- se va respecta o distanță de minim 15.50 metri față de limita posterioară (colțul sudic al parcelei);
- construcția va avea, la rândul ei, o adâncime de maxim 15.50 metri;
- se va respecta o distanță de minim 4.40 metri față de limita laterală dreapta de proprietate (limita vestică), pentru continuarea aleii pietonale și carosabile de acces înspre partea posterioară a parcelei;
- construcția se va amplasa cu calcan pe limita laterală stânga de proprietate (limita estică), ca și construcția deja existentă înspre frontul stradal; în caz contrar, se va păstra o distanță de minim 3.00 metri față de această limită.
- zona de spații verzi aferentă ansamblului rezultat (cele două clădiri pentru servicii hoteliere - cazare pe termen scurt și lung) se va poziționa înspre limita posterioară a parcelei existente.

Capitolul 5 - Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” se realizează o dezvoltare urbană corelată cu necesitățile actuale ale locuitorilor municipiului, cu tendințele de dezvoltare urbană (densificare) ale municipiului, cu politicile urbane stabilite prin Masterplan-ul aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în elaborare, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012 și cu legislația în vigoare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al zonei (unității teritoriale de referință) studiate și satisface cerințele pieței economice.



Capitolul 6 - Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costurile suportate de investitorul privat (beneficiarul) în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” sunt reprezentate de: edificarea construcțiilor nou propuse și a amenajărilor aferente.

Costurile suportate de investitorul privat (beneficiarul) în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere” sunt reprezentate de: echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor nou propuse (inclusiv branșamente și racorduri) și de refacerea acceselor pietonale și carosabile, fără modificarea poziției acestora.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Pentru suprafața interioară și exterioară reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere zonă servicii hoteliere”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Timișoara
Februarie 2022

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru