



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere documentatie

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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)**

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

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Februarie 2024**

1.2 Obiectivul lucrării

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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622), proprietar fiind S.C. LA RESIDENZA S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

1.3 Surse de documentare

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.



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URABNE

2.1 Evoluția zonei

Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue de lățime variabilă între 18 și 40m. Mobilarea parcelelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă, datorată blocajului de dezvoltare în această zonă odată cu mijlocul secolului XX. Specific este modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 – 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Terenul studiat face parte din cartierul Elisabetin – zona piața Bălcescu, cunoscut pentru arhitectura în stilul 1900 ce se regăsește la clădirile din această zonă. Mai exact, elemente de arhitectură Art Nouveau sau Secession, combinat cu străzi pavate cu piatră cubică, parcuri și linii de tramvai pe străzi înguste, cartierul Elisabetin oferă o scenografie urbană unică în Timișoara.

Pensiunea “La Residenza” s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrări de extindere, fiind realizată în spiritul „Toscan”, cu farmecul, natura și designul aparte al acestei regiuni.

2.2 Încadrarea în localitate

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.

Conform extras C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622) și CU nr. 867 din 08.04.2021 (prelungit) 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.

2.3 Analiza situației existente

Pe teren în momentul de față funcționează o Pensiune în regim Dp+P+1E (construcția C1), S construită la sol: 551mp.

Numar actual de CF al terenului 455520 Timișoara este provenit în urma schimbului de teren realizat cu proprietarii terenului de la adresa Str. Independenței nr.12 - Colegiul Medicilor. Schimbul de teren a fost necesar pentru a mări accesul pe terenul prezentului PUZ la 3.80 m.

Conform documentației de dezmembrare/unificare atasată la documentație Nr nou de CF 455520 a imobilului cu nr. cad. 455520/Timisoara rezulta ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:

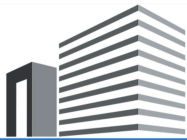
- nr.cad.455304\cf.455304;

- nr.cad.455289\cf.455289;

Suprafața terenului C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622) NU s-a modificat în urma acestor demersuri, rămâne de 3205 mp.

Vecinătățile directe sunt:

- **la Nord:** Str. Independenței nr.12, **CF Nr. 455497** (cu servitute de trecere în favoarea La Residenza) – teren pentru servicii pentru care există emisa A.C. Nr. 842/25.10.2022 pentru *Extindere "Colegiul Județean al medicilor" cu corp S+P+2E cu funcțiune de cazare, pensiune la etajele 1,2 și spații complementare, parcaje în incintă, refacere imprejmuire* și parcela cu **CF Nr. 445121** - str Ciprian



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. 45520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Porumbescu 9, teren pentru servicii – Construcții aflate în curs de execuție pe baza A.C. nr.1690/5.12.2017 și 1692/5.12.2017 "Construire complex pentru sănătate corp C2 și corp C3 în regim de înălțime S/D+P+4E+Er", proprietari: SC MEDICI'S SRL. De asemenea pentru această parcelă există un PUD aprobat cu HCL 128/27.03.2012;

- **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

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Independenței, lățimea accesului a fost mărită la 3,80 m.

Pentru a facilita accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 45520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, conform PUG nou Timișoara aprobat cu HCL 457/2023: Zona ZCP M1 – Iosefin/Fabrik//Zonă constructibilă protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

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

2.6 Echiparea edilitara

2.6.1. Căi de comunicație

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

2.6.2. Rețele edilitare

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.

2.7 Probleme de mediu

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

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de extindere pentru spații de cazare și servicii conexe, parcare subterană - zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

2.8 Optiuni ale populatiei

În situatia de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investitii amplasate pe un singur lot cu un regim de înălțime care variaza între S+P+2E+M, S+P+2E și P+1E.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se propun următoarele obiective majore ale Planul Urbanistic Zonal:

- zonificare functionala – pentru stabilirea functiunilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse si a disponibilitatilor de amplasament
- organizarea circulatiei si amenajarea domeniului public
- masuri de reglementare urbanistica a zonei, ca instrument de aplicare de catre foruri abilitate.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform prevederilor **PUG nou Timișoara aprobat cu HCL 457/2023** terenul studiat se încadrează în **Zona ZCP M1** – Iosefin/Fabrik//Zonă construibilă protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z.-ul 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 păstrarea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4 Modernizarea circulației

Strazile vor avea următoarele profile:

- Se propune un drum de incinta in interiorul parcelei cu lățime variabila, 3.80 m (acces) – 5.50 m
- Se va asigura numarul de parcarri necesare unui hotel cu servicii conexe în parcare subterană.

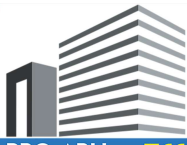
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tinand cont de specificul zonei studiate și de dezvoltarea urbana a Municipiului Timișoara se înainteaza urmatoarele propuneri:

- extinderea clădirii pentru mărirea capacității de cazare și a serviciilor conexe și suplimentarea locurilor de parcare prin realizarea unei parcarri subterane parțial sub corpurile de clădire noi
- se propun interventii specifice unei zone mixte de locuinte și servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de spatii pentru cazare si functiuni conexe, minim 20%, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane, cu modificari si completari ulterioare.
- spații verzi propuse sunt formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent constructiilor, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

- administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare, care sunt obligați să asigure întreținerea spațiilor verzi
- dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.
- pentru spațiile verzi sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise, se interzice parcare a mașinilor pe spațiul verde.

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

- retragere 0 m față de stradă (clădire existentă);
- retragere variabilă între 3.80m - 6.50 m față de limita lateral dreaptă;
- retragere min 6.50 m sau H/2 față de limita lateral stânga;
- retragere min 18.50 m față de limita din spate;

3.5.2 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste, care să se integreze cu stilul arhitectural al construcțiilor existente pe teren.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim S+P+2E+M, după cum urmează:

- Portic – P, h cornișă maxim 6 m
- Corp C1 – clădirea existentă Dp+P+1E nu se modifică
- Corp C2 – extindere P și P+1E, h cornișă maxim 8 m
- Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m
- Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m

3.5.3 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%
<ul style="list-style-type: none"> • Constructii pentru servicii 	551 mp	17.19%	1602.5 mp	max 50%



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

• Alei, drumuri de incinta si parcare	647 mp	20.18 %	961.5 mp	max 30%
• S aferență zonei de spatii verzi in cadrul parcelei	2007 mp	62.63%	641 mp	min 20%
TOTAL TEREN	3205 mp	100%	3205 mp	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un brașament de apă din PE – ID având diametrul De 50 mm, brașament de apă care se păstrează.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați, clienți și pentru igienizarea spațiilor.

Alimentarea cu apă pentru acest P.U.Z. va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, prin intermediul brașamentului existent al incintei, brașament care se păstrează. Brașamentul de apă existent în incintă este realizat din PE – ID având diametrul De 50 mm.

Rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, existentă pe strada Independenței, este realizată din PE – ID, De 125 mm.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

● Canalizarea

a) Situația existentă.

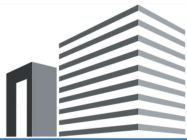
În prezent, pe parcela studiată există un racord de canalizare menajeră din PVC având diametrul 200 mm, racord de canalizare care se păstrează. În prezent, evacuarea apelor uzate menajere se realizează prin pompare în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, prin intermediul racordului de canalizare existent.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin pompare în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, prin intermediul racordului de canalizare existent al incintei, racord de canalizare care se păstrează. Racordul de canalizare existent în incintă este realizat din PVC având diametrul 200 mm.



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, existentă pe strada Independenței, este realizată din beton, având diametrul 30/45 cm.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 26 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 25,22 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.019,15 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Spații de cazare (hotel) și alimentație publică (restaurant, bar):

- Spații cazare.

- nr. persoane = 100 persoane.
- normă de consum = 200 l / om / zi.

- Restaurant.

- nr. persoane = 160 persoane.
- normă de consum = 44 l / om / zi.

- Angajați.

- nr. persoane angajați administrativ = 20 persoane.
- normă de consum = 20 l / om / zi.
- nr. angajați servicii (ospătari, bucătari, cameriste etc.) = 30 persoane.
- normă de consum = 60 l / om / zi.

$$Q_{\text{zimed}} = 1,06 \times 1,30 \times [(100 \times 200) + (160 \times 44) + (20 \times 20) + (30 \times 60)] / 1000 = 40,29 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,466 \text{ l / s}.$$

$$Q_{\text{zimax}} = 1,3 \times Q_{\text{zimed}} = 52,37 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,606 \text{ l / s}.$$

$$Q_{\text{orarmax}} = 2,8 \times Q_{\text{zimax}} / 24 = 6,109 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

$$Q_{\text{igienizare}} = 1 \text{ m}^3 / \text{zi}.$$

Total necesar de apă:

$$Q_{\text{zimed tot.}} = Q_{\text{zimed}} + Q_{\text{igienizare}} = 41,29 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,478 \text{ l / s}.$$



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

$$Q_{zimax\ tot.} = Q_{zimax} + Q_{igienizare} = 53,37\ m^3 / zi = 0,618\ l / s.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 41,29\ m^3 / zi = 0,478\ l / s.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 53,37\ m^3 / zi = 0,618\ l / s.$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 1 \times Q_{orarmax} = 6,109\ m^3 / h.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 160\ l / s \times ha$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,16025 ha;

S circulații = 0,09615 ha;

S zonă verde = 0,0641 ha;

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$\emptyset = 0,10$ – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{pluvial} = 0,8 \times 160 \times [(0,16025 \times 0,95) + (0,09615 \times 0,85) + (0,0641 \times 0,10)] = 30,77\ l / s.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 70/42 = 13,66\ \text{min.}$$

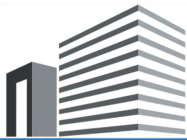
Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 30,77 \times 13,66 \times 60 / 1.000 = 25,22\ m^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 26 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 35 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630\ \text{mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 3.205,00\ m^2) / 1.000 = 2.019,15\ m^3 / \text{an.}$$



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

- **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.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

- a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată este racordată la rețeaua de distribuție energie electrică stradală existentă pe str. Independenței, rețea deservită de E-DISTRIBUTIE BANAT SA., printr-un bransament care asigură alimentarea cu energie electrică a clădirii existente pe parcelă.

- b) Situația propusă.

Pe parcelă apar noi consumatori de energie electrică. Consumul luat în calcul este pentru 3 corpuri de clădire nou propuse, în regim de înălțime S+P+2E+M, subordonate clădirii principale existente Dp+P+1E.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- consumatori sociali, edilitari și iluminat:

- P_i – total putere instalată	$P_i = 40 \text{ Kw}$
- P_s – total putere simultan absorbită	$P_s = 0,34 \times 40 = 13,6 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 40 \text{ kW}$

$P_s = 13,6 \text{ kW}$

Branșamentul electric existent corespunde cerințelor clădirilor nou propuse prin acest PUZ și, în consecință, se păstrează.

Pentru obiectivul propus (cladirile propuse pe parcela) se va realiza o extindere a rețelei de energie electrică a incintei. Această extindere se va realiza de la firida de bransament existentă printr-un circuit separat, cu un cablu dimensionat corespunzător cu consumatorii prevăzuți în noua clădire.

Este necesară înființarea unor rețele de iluminat al aleilor noi din zona studiată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu sau LED montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

- a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată există rețele de telefonie și cablare TV, rețele racordate la rețelele de telecomunicații existente pe strada Independenței.

- b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi ale rețelelor de telecomunicații și cablare TV existente în incintă, pe parcela studiată spre cladirile nou propuse.



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

- **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 soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.7 Protecția 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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.

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea extinderii spațiilor de cazare cu servicii conexe propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul



Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Conform Planului de situație anexa la Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024-006562/22.02.2024 se prevede asigurarea în incinta parcarii subterane a **25 de locuri de parcare**. Se va configura racordul accesului în parcare subterană a drumului de incintă existent. Se va amenaja drumul de incintă în mod corespunzător cu parte carosabilă, trotuar și aliniament arbuști.

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- Extindere rețea de incintă alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua mun. Timișoara, administrată de Aquatim S.A.
- Extindere rețea de incintă de canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara, administrat de Aquatim
- Schimbare brasament existent pentru spor de putere aprobată

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru P.U.Z - EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a). gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

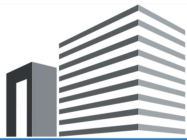
Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu CF Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622), cu o suprafață de 3205 mp. Fiind un PUZ pentru o parcelă cu clădiri dedicate turismului, cu spații de cazare și servicii conexe, parcări subterane, se vor crea condiții de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune existența unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc.

b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de autorizare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

Prin intervenția propusă nouă clădire destinată spațiilor de cazare și servicii conexe va primi atribuțiile unui spațiu public interesant, animat de funcțiunile amplasate în cadrul noii extinderi a clădirii.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (acces auto corelat cu proiectul vecin *Extindere "Colegiul Județean al medicilor" cu corp S+P+2E cu funcțiune de cazare, pensiune la etajele 1,2 și spații complementare, parcaje în incintă, refacere împrejmuire*). Acesta va accentua tendința de dezvoltare a cartierului Elisabetin, va atrage după sine demararea altor investiții similare.



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirii cu functiune mixta: spatii de cazare si servicii conexe, parcare. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese vor avea un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg imobil. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala. De la rețeaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta extindere cu spatii de cazare si servicii conexe si parcare subterană (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor) In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de nord a municipiului Timisoara.



Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei extinderi cu spatii de cazare si servicii conexe, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

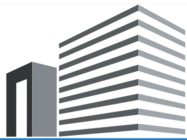
Nu este cazul.

3.8 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.

4. Concluzii, măsuri în continuare

4.1 Modul de integrare al investiției/operațiuni propuse în zonă;



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. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Conform prevederilor **PUG nou Timișoara aprobat cu HCL 457/2023** terenul studiat se încadrează în **Zona ZCP M1** – Iosefin/Fabrik//Zonă constructibilă protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic, considerăm astfel că funcțiunea parcelei (existentă și nemodificată prin PUZ propus) de spații de cazare și servicii conexe se încadrează specificațiilor noului PUG.

Hotel “La Residenza” s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrări de extindere. Hotelul are toate avizele și autorizațiile de funcționare pentru activitatea de cazare, restaurant cu bucătărie și parcare în curte. Prin PUZ se dorește păstrarea funcțiunilor deja existente, extinzând clădirea în adâncimea parcelei în același stil arhitectural.

Detaliile specifice funcțiunii de spațiu de cazare cu funcțiuni conexe, cum ar fi număr maxim de persoane cazate sau orar de funcționare se va stabili ulterior la faza de DTAC și la obținerea avizului de funcționare.

În urma analizei situației existente prezentată în planșele 01a, 01b, 01c, 01d, 01e și 02 și prin propunerea de păstrare a funcțiunii de spații de cazare și servicii conexe, cu păstrarea clădirii existente cu regim de înălțime de Dp+P+1E și cu un regim de înălțime pentru corpurile de clădire noi care variază între P+1E și S+P+2E+M (maxim), considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei.

4.2 Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

P.U.Z.-ul propus păstrează funcțiunile admise în cadrul **Zonei ZCP M1** și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție se încadrează în peisajul format de structura urbană existentă și va completa imaginea urbană a zonei, aducând cu sine un plus de atractivitate acesteia.

4.3 Categoriile de costuri

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri:

- Amenajare drumuri de incinta și spații verzi
- Rețele edilitare in incinta, cu modificarea racordurilor și bransamentelor existente (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.)
- Construirea și intabularea imobilelor nou propuse.

Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului, conform plansei 04 *Proprietatea terenurilor* și conform planului de acțiune atașat la documentație.

Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală

Investiția prezentată nu implică nici un cost din partea autorității publice locale.

4.4. Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale: -realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului; -corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă; -rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**