

FOAIE DE CAPĂT

1. Denumire proiect: **PUZ- PARC AGREMENT, SPORT SI SERVICII HOTELIERE**
2. Beneficiar: **S.C. PROMPT S.A.**
3. Amplasament: **JUD.TIMIȘ, TIMIȘOARA,**
Strada Avram Imbroane nr. 56, C.F.407588,
4. Proiectant general: **S.C. PLASIS S.R.L.** **S.C. ATELIER RGS S.R.L.**
Strada Tigrului nr. 50 Timisoara, Strada Nera nr.2
Nr. proiect 81 / 2012
5. Arhitectura: **Arh. Alideia Catinca Suciu**
Arh. Ciprian Racasan
Arh. Raluca Tomescu
5. Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
6. Data: 01/2013

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

Foaie de capăt.....	
Borderou.....	
Memoriu arhitectură.....	
Anexe: - Certificat de Urbanism nr. 778 / 06.03.2012.....	
- Extras de Carte Funciară nr. 407588.	

PIESE DESENATE

Plan de încadrare în teritoriu.....	A-01
Analiza situatiei existente	A-02
Reglementari urbanistice Sc.1: 1000	A-03
Reglementari edilitare Sc.1: 1000	A----
Circulatia terenurilor Sc.1: 1000	A-04
Propunere de mobilare Sc.1: 1000	A-05
Studiu cvartal Sc.1: 1000	A-06

Întocmit,

arh. Raluca Tomescu

MEMORIU DE PREZENTARE ARHITECTURĂ

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

Denumire proiect: PUZ- PARC AGREMENT, SPORT SI SERVICII HOTELIERE

Amplasament: JUD.TIMIȘ, TIMIȘOARA,
Strada Avram Imbroane nr. 56,

Carti funciare si beneficiari: C.F.407588, S.C. PROMPT S.A.

Proiectant general: **S.C. PLASIS S.R.L.** **S.C. ATELIER RGS S.R.L.**
Strada Tigrului nr. 50 Timisoara, Strada Nera nr.2
Nr. proiect 81 / 2012

Numar proiect: 81 / 2012

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data: Ianuarie 2013

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

Documentatia este intocmita conform **Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata si avizului de oportunitate nr. 11 din 04.05.2012**, eliberat de Primaria Municipiului Timisoara.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri cu functiunea de hotel, prin prezenta documentație stabilindu-se condițiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime si accesele pe parcelă. Terenul se află in posesia beneficiarului, conform extraselor CF anexate.

Faza de Plan Urbanistic Zonal se refera la reglementarea etapei nr. 3, conform plansei nr. A03 anexate, si anume la corpul cu functiunea de hotel si servicii aferente, in regim de inaltime S+P+11.

1.3. SURSE DOCUMENTARE BAZA PROIECTĂRII

INCADRARE IN PUG TIMISOARA, ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Studiul a fost intocmit pe baza datelor P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/200.

Parcela invecinata constituie obiectul Studiului de oportunitate nr. 18, avizat in data de 16.12.2010, cu propunerea construirii unui sediu, sali si terenuri de sport pentru Facultatea de educatie fizica si sport din cadrul Universitatii de Vest.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL, VECINĂȚI, ADRESA OBIECTIVULUI

Zona studiata se include in teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, fiind amplasata in partea de N-V a orasului, in proximitatea caili ferate si a centurii de circulatie auto.

Spre est, un reper important in zona este Padurea Verde. Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este descrisa in plansele atasate.

Accesul pe parcela se face pe latura nordica sitului din str. Avram Imbroane si de nord-est din Str. Gheorghe Adam .

Spre nord, parcela studiata se desfasoara in paralel cu calea ferata, situandu-se la o distanta de 77,3m fata de aceasta.

In cadrul Planului General de Urbanism terenul pe care se propune investitia face parte dintr-o zona cu functiunea predominanta de agrement.

REGIMUL JURIDIC

Terenul inscris in C.F. nr. 407588, situat la adresa Strada Avram Imbroane nr. 56, se afla in proprietatea privata a societatii PROMPT S.A., beneficiarul acestui proiect. (date contact: tel. 0765.256.949, email:plasistm@yahoo.com)

Suprafata totala a terenului este de 43 154mp conform CF.

REGIMUL ECONOMIC

Cvartalul din care face parte terenul este cuprins intre strazile Avram Imbroane, Renasterii, Strada Lorena, Str. Gheorghe Adam. In cadrul Planului General de Urbanism parcela studiata face parte Unitatea Teritoriala nr. 29, incadrandu-se in zona pentru activitati sportive si agrement, alaturi de alte baze sportive limitrofe acesteia.

Pe parcela vizată se afla un teren de fotbal dezafectat, si deasemenea prima etapa construita din ansamblul de agrement, si anume complexul spa – Termalum, etapa executata (S+P+E). In zona de sud-est funcționează sezonier un ștrand si un ansamblu de terenuri de fotbal.

Lucrarea are la baza certificatul de urbanism Nr. 2019/23.05.2012 emis de Primaria Municipiului Timișoara, conform Avizului de Oportunitate nr. 11/04.05.2012.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Din punct de vedere al functiunilor, cvartalul se poate numi eterogen:

- zona de agrement - parcela in studiu si zonele limitrofe;
- institutii si servicii publice (Politia Comunitara, Centrul Regional Metereologic Banat-Timisoara, Spitalul de boli infectioase Victor Babes);
- zone rezidentiale - camine studentesti apartinand Universitatii de Vest; alte zone rezidentiale cu regim hotelier, atasate bazelor sportive;
- zone cu functiune mixta (comert, servicii, birouri).

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Cvartalul din care face parte terenul este cuprins intre strazile Avram Imbroane, Renasterii, Strada Lorena, Str. Gheorghe Adam. In cadrul Planului General de Urbanism parcela studiata face parte Unitatea Teritoriala nr. 29, incadrandu-se in zona pentru activitati sportive si agrement, alaturi de alte baze sportive limitrofe acesteia.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona se afla la limita platformei industriale nord, in apropierea lizierei Pădurii Verzi, fiind lipsita de factori de poluare fonică sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zona de agrement sau a altor functiuni complementare.

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere seismic, terenul se incadreaza in zona D cu $T_c = 1,0$ sec si $K_s = 0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismica fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei.

2.3.1. CLIMA

Zona localitatii Timișoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre – temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii si adesea capricioase;
- verile uscate si lungi;
- toamne lungi, cu temperaturi constante;
- ierni blande si scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuala a aerului 8,8°C;
- data medie a primului inghet – 11 octombrie;
- numarul mediu al zilelor tropicale (Tmax >30°C) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor – 660 mm / an;
- durata medie de stralucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numarul mediu al zilelor cu bruma – 25 zile /an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate sa apara fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULATIA

În prezent, pe parcela exista un singur acces auto si pietonal, rezolvat din strada Avram Imbroane; ansamblul existent beneficiaza de o parcare la nivelul terenului in zona de nord-est a amplasamentului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este parțial ocupat de constructii sau amenajari.

Se propune elaborarea unui proiect de extindere a strandului UMT, avand o activitate de aproape 50 de ani, cu o serie de functiuni ce vor completa serviciile actuale de agrement prin dezvoltarea unui complex hotelier cu spatii multifunctionale (conferinte) si a unei sali cu bazine de agrement.

Faza de Plan Urbanistic Zonal se refera la reglementarea etapei nr. 3, conform plansei nr. A03 anexate, si anume la corpul cu functiunea de hotel si servicii aferente, in regim de inaltime S+P+11.

Actuala documentatie isi propune modificarea indicilor urbanistici de inaltime, de la regimul existent P+2 la S+P+11 pentru aria ocupata de hotel; aceasta propunere sustine rezolvarea functiunii de hotel si servicii aferente la scara complexului proiectat.

Ansamblul va fi compus din trei corpuri de cladiri:

Corp existent – zona spa – Termalum, etapa executata (S+P+E)

Corp A – sala Aquapark S+P+E – in curs de autorizare
(respecta indicii urbanistici existenti)

Corp B – Hotel S+P+11E (propune modificarea indicilor urbanistici existenti)

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Pe amplasament functioneaza bransamente la urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

Soluțiile de redimensionare a gabaritelor vor fi detaliate prin documentatii elaborate pentru fiecare specialitate in parte.

Solutie de alimentare cu apa , canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apă

În prezent activitatea strandului UMT se evidentiaza prin prezenta unor bazine cu apa termala cu calitati probate in ceea ce priveste tratarea mai multor boli, dovada fiind numarul mare de persoane care beneficiaza de acestea in prezent. În noiembrie 2011 s-a inaugurat o sala acoperita ce adaposteste trei bazine cu ape termale si sali de recuperare si tratament, fiind o alternativa pe timpul iernii a serviciilor oferite de strand.

Unul din punctele de referinta ale acestei locatii este izvorul de apa termala realizat cu ajutorul unui foraj la peste 1200 m adancime, obtinandu-se astfel pe langa calitatea de agrement si recreere si un mare potential in tratamentul specific apelor termale. În prezent in incinta strandului functioneaza doua bazine exterioare cu apa termala care se bucura de o mare atractie incepand cu luna aprilie pana spre inceputul toamnei. Investitia finalizata anul trecut, avand aceeasi beneficiari ca proiectul de fata se dovedeste a fi o dezvoltare de succes, dat fiind numarul mare de timisoreni care beneficiaza de serviciile acestei unitati de agrement.

Canalizare menajeră

În functie de necesitățile de funcționare a noilor imobile propuse, se va considera redimensionarea bransamentelor existente pe teren.

Canalizare pluvială

Apele pluviale concentrate de pe întreagă suprafață de 43 154 mp, vor fi colectate prin guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale de pe parcelă, apoi se vor descărca în rețeaua de canalizare urbană.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare în afara de drumul de centura pe latura de nord a parcelei.

Investitia respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara.

Funcțiunile propuse nu presupun masuri deosebite de salubritate. Asigurarea curateniei si evacuarea deseurilor menajere cade în sarcina beneficiarilor. Deseurile menajere se vor colecta în europubele iar evacuarea lor se va face pe baza contractului încheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, în zone publice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerea făcută susține dezvoltarea urbanistica a întregii zone – consolidarea caracterului de zona de agrement și servicii aferente, în defavoarea celui industrial.

Timisoara si întreaga câmpie vestica a Romaniei beneficiaza de resurse importante în ceea ce priveste apele termale, fiind o activitate foarte puțin dezvoltata la noi. Exemplele din Ungaria ne fac sa credem ca un centru balnear la standarde contemporane este necesar si realizabil în Timisoara, cu atât mai mult cu cât strandul UMT are traditie în baile termale.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului „**PUZ – parc agrement, sport si servicii hoteliere**” a fost realizata o ridicare topografica de catre ing. topograf Ionescu Dan George, ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor existente, pozitia si forma corpurilor de clădiri existente cat si a terenurilor vecine. Suprafața terenului înscrisă în C.F.– 43 154mp a fost verificată prin măsurare.

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Localitatea Timișoara dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor uzate menajere, preluând reziduurile generate de noul ansamblu. Sistemul centralizat colectare de pe terenul aflat in discutie, face obiectul documentatiilor de edilitare.

Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru ansamblul nou propus, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarui corp construit.

Centralele termice vor functiona cu gaz metan si vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete vitrate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al admisiilor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului din zonele protejate.

Noua propunere funcțională nu va genera poluare a aerului.

Protectia solului si subsolului

Funcțiunea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai pe masura punerii in opera.

In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegeze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Cvartalul din care face parte terenul este cuprins între strazile Avram Imbroane, Renasterii, Strada Lorena, Str. Gheorghe Adam. În cadrul Planului General de Urbanism parcela studiata face parte Unitatea Teritoriala nr. 29, încadrându-se în zona pentru activitati sportive si agrement, alaturi de alte baze sportive limitrofe acesteia.

Urmeaza ca prevederile din prezentul studiu sa fie preluate de PUG conform Legii urbanismului aflata în vigoare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune elaborarea unui proiect de extindere a strandului UMT, având o activitate de aproape 50 de ani, cu o serie de functiuni ce vor completa serviciile actuale de agrement prin dezvoltarea unui complex hotelier cu spatii multifunctionale (conferinte) si a unei sali cu bazine de agrement.

Faza de Plan Urbanistic Zonal se refera la reglementarea etapei nr. 3, conform plansei nr. A03 anexate, si anume la corpul cu functiunea de hotel si servicii aferente, în regim de înaltime S+P+11.

Investitia propusa se înscrie în caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii întregului amplasament prin consolidarea caracterului de zona de agrement și servicii aferente, în defavoarea celui industrial.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lucrarile ce tin de modernizarea circulatiei vor fi realizate conform planului de situatie întocmit de S.C. PATH'S ROUT S.R.L. Timisoara, anexat si avizat de catre CNADR, DRDP Timisoara.

În cadrul ansamblului propus se vor amenaja noi accese si circulatii pietonale prin deschiderea către public a frontului de pe Strada Avram Imbroane si mobilarea acestuia cu un corp în regim de înaltime maxim P+E (cu rolul de a borda întreg frontul străzii Avram Imbroane la scara umana).

Acomodarea noilor functiuni presupune rezolvarea acceselor auto, de aprovizionare si a unor drumuri de incinta si parcaje, direct proportionale cu gabaritul ansamblului propus. Corpul propus de hotel va beneficia de un parcaj subteran cu o capacitate proportionata cu gabaritul clădirii.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Actuala documentatie isi propune modificarea indicilor urbanistici de înaltime, de la regimul existent S+P+1E la S+P+11 pentru aria ocupata de hotel; aceasta propunere sustine rezolvarea functiunii de hotel si servicii aferente la scara complexului proiectat.

Ansamblul va fi compus din trei corpuri de cladiri:

Corp existent – zona spa – Termalum, etapa executata (S+P+E)

Corp A – sala Aquapark S+P+E – în curs de autorizare (respecta indicii urbanistici existenti)

Corp B – Hotel S+P+11E (propune modificarea indicilor urbanistici existenti)

Corpul B. Hotel S+P+11E

Corpul de hotel va adăposti o structura hoteliera de 4 stele, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1051 din 2011, privind clasificarea unitatilor de cazare.

Prezentarea serviciilor oferite de hotel in urma realizarii investitiei:

Proiectul presupune o investitie initiala ce vizeaza infiintarea unei noi unitati cu functiunea de agrement sport si de structura de primire turistica, de tip hotel de 4 stele in municipiul Timisoara. Obiectul de investitie propune prin corpul B constructia unui hotel de 4 stele S+P+11E ce va asigura 140 de unitati de cazare, 37 locuri de parcare in subsol, 65 locuri de parcare la nivelul terenului sistematizat, sala multifunctionala cu o capacitate de 800 de locuri, divizabila in trei, 6 sali de conferinte si alte spatii care intregesc diagrama functionala si de dotari necesare, conform Ordin 1051/2011:

Hol de primire in suprafata minima de 2 mp/camera

- **Receptie cu:**
 - o Spatii pentru pastrat bagajele turistilor
 - o Spatiu pentru administratie
 - o Sistem pentru pastrarea valorilor turistilor
- **Serviciu de receptie cu:**
 - o Receptioner 24 de ore
 - o Bagajist
 - o Comisionar - curier
 - o Serviciu de securitate si paza
 - o Oficii pentru cameriste

Instalatii

- Sistem de climatizare/aer conditionat
- Incalzire centrala
- Izolare fonica a spatiilor
- Iluminatul electric in spatiile de cazare
 - o Una sau mai multe surse principale care asigura iluminatul cu echivalentul unui bec de 100W
 - o O sursa individuala pentru fiecare loc (veioza sau aplica)
 - o Grup electrogen
 - o Ascensoare

Ascensoare pentru personal, bagaje, scopuri gospodaresti si serviciu in camera.

Echiparea sanitara:

- Camerele dispun de grup sanitar propriu (cada sau cuva cu dus, lavoar si WC)
- Grup sanitar, separat pe sexe, in holul de receptie

Dotarea grupurilor sanitare din camere

- o Oglinda
- o Cos pentru gunoi cu capac si sac menajer
- o Cuier de baie
- o Perie si dezodorizant WC
- o Suport pentru prosoape
- o Derivatie de telefon sau sistem wireless
- o Sistem de apelare de urgenta la structurile de primire turistice construite si clasificate ulterior in vigoare a prezentului ordin
- o Pahare pentru apa
- o Uscator de par
- o Sapun sau dozator cu sapun lichid

- Hartie igienica
- Maner de sprijin pentru intrare - iesire din cada
- Sampon spumant sau gel pentru dus, casca de baie (ambalate)
- Trei prosoape/persoana pentru: fata, picioare si baie
- Covoras antiderapant sau alt echipament cu functiuni similare
- Halat plusat pentru baie
- Papuci de unica folosinta

Dotare grupuri sanitare comune pentru holul de receptie

- Oglinda
- Cos de gunoi cu capac si sac menajer
- Dozator de sapun lichid
- Prosop rola din hartie sau din panza/uscator de maini

Criterii suplimentare

- Restaurant panoramic de 120 de locuri
- Bar
- Salon mic dejun de 80 de locuri
- Ascensoare pentru turisti si separat pentru personal
- Receptie TV satelit
- Sali de conferinte in capacitate totala de 950 de locuri
- Ecran de proiectie
- Videoproiector
- Servicii de agrement in Corp A – Aquaprk

Zona de subsol va adaposti spatii tehnice si parcaj ~1200mp in care va fi amenajat si Adapost Local Antiaerian.

Parterul este compus dintr-o zona de primire formata din receptie, lobby principal si pachetul de circulatii, dintr-un lobby secundar dedicat discutiilor private de afaceri, o zona administrativa, o zona pentru personal si o zona care faciliteaza aprovizionarea.

Complexul dedicat salilor multifunctionale va fi compus din 6 Sali de conferinte amplasate la etajul 1 fiecare (putand fi subimpartite in 4 sali) dedicate intalnirilor de afaceri de dimensiuni reduse, alaturi de o sala mare de 900 mp si o capacitate d 800 de locuri, amplasata la parter dedicata simpozioanelor, expozitiilor, evenimentelor private etc (aceasta poate fi subimpartita in 3 sali de de 400mp-250mp-150mp), camera de traduceri simultane, o camera tehnica pentru inginer sunet si lumini, grupuri sanitare, garderoba cat si o zona pentru pauzele de masa/ cafea a celor care participa la evenimentele organizate.

Acesele si fluxurile de circulatie sunt gestionate astfel incat diferitele tipuri de clienti (hotel, conferinta, aquapark) si personalul sa nu se intersecteze/ deranjeze reciproc si sa faciliteze functionarea concomitenta a diferitelor destinatii.

Salile de mese ale restaurantului de la mezanin sunt dispuse astfel incat sa se poata adresa clientilor hotelului, cat si persoanelor din exterior.

Conexiunea la nivelul etajului 1 intre zona hoteliera si zona de aquapark respectiv spa si strand termal se face independent de zona restaurantului printr-un hol de acces care deserveste si sala de fitness/ gym. Accesul in aquapark se va face printr-o usa cu acces controlat.

Nivelul curent al aparatului de cazare este format din 14 camere de tip single/double/ twin (20mp camera, 5.4mp baie) si 2 apartamente . Schema functionala a nivelului curent este completata de un nucleu central format din 2 case de scara, 2 lifturi dedicate clientilor, oficiu de nivel cu lift personal si marfa.

La etajul 11 este amplasat pe zona de sud-vest un restaurant panoramic cu capacitatea de 120 de persoane care are ca functiuni anexe, garderoba, grupuri sanitare, bar. Pe zona de nord -est este

amplasata bucataria care are inglobat oficiul de nivel si liftul de marfa si un spatiu tehnic ~120mp pentru instalatiile termice ale hotelului.

PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

BILANTUL TERITORIAL

Terenul are suprafata de 43 154 mp.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

- suprafata construita existenta este de 6 012,5 mp;
- suprafata construita desfasurata propusa este de 18 257,9 mp;
- procentul maxim de ocupare propus este de 50,00 %;
- cota maxima admisa la cornisa este de 46m (de la cota terenului sistematizat).

CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
	MP.		MP.	
Suprafata teren in studiu	43154,00	100.00%	43154,00	100.00%
Zona construibila			21577,00	50.00%
Zona construita existenta	2 607,5	26.94%	21577,00	50.00%
Accese pietonale		1 acces		3 accese
Circulatii pietonale	-	-	110.19	8.46%
Accese auto	-	1 acces		2 accese
Parcaj pe suprafata terenului	1562.5mp	125locuri	2875 mp	230locuri
Parcaj in subteran	-	-	475 mp	38locuri
Carosabil total (drumuri si parcaje)	6 069,00	14,06%	8630.8mp	20.00%
Spatii verzi TOTAL parcela	7 300,00	16,9%	12946.2mp	30.00%
P.O.T. existent				6.04%
P.O.T. maxim propus				50.00%
C.U.T. existent				0.06
C.U.T. maxim				2.5
Regim de inaltime propus				D+P+11E
Regim de inaltime maxim				D+P+11E
Cota terenului sistematizat				

Cladirea propusa respecta aliniamentul existent al strazii Avram Imbroane, considerand ca reper – clădirea Poliției Comunitare, aflandu-se la o distanta de 7m fata de limita de proprietate. Retragera față de limita vestică a parcelei se face cu o distanță cuprinsă între 19m și 25m, având în vedere propunerea de mobilare exemplificată în planșa A05.

De-a lungul drumurilor interioare se propune realizarea de spatii verzi plantate si de aliniament, iar unde este posibil vor fi prevazute parcaje.

Din punct de vedere functional, suprafața luata in studiu este unitară, si se referă la servicii hoteliere si de agrement.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe amplasament functioneaza bransamente la urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

Soluțiile de redimensionare a gabaritelor vor fi detaliate prin documentatii elaborate pentru fiecare specialitate in parte.

Solutie de alimentare cu apa , canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apă

În prezent, amplasamentul beneficiază atât de un bransament alimentare cu apă potabilă din rețeaua urbană, cât și de un izvor de apa termala realizat cu ajutorul unui foraj la peste 1200 m adancime, obtinandu-se astfel pe langa calitatea de agrement si recreere si un mare potential in tratamentul specific apelor termale. Se propune menținerea acestora cu adaptarea gabaritului la noile cerințe funcționale

Canalizarea menajeră

În functie de necesitățile de funcționare a noilor imobile propuse, se va considera redimensionarea bransamentelor existente pe teren.

Canalizare pluvială

Apele pluviale concentrate de pe întreagă suprafață de 43 154 mp, vor fi colectate prin guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale de pe parcelă, apoi se vor descărca în rețeaua de canalizare urbană

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin natura functiunii propuse se poate aprecia ca investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante.

Platformele carosabile se vor executa cu pavaj si vor fi prevazute cu scurgeri in rigole supraterane si racord la canalizare.

Cota pamantului vegetal al spatiilor verzi se afla la cota -0,05 m fata de platformele carosabile sau pietonale. Apele pluviale din zona verde se vor elimina prin infiltrare in sol.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor – colectarea si depozitarea deseurilor menajere, se va face controlat, in containere speciale, urmanad a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeu.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi – prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de spatii verzi de minim 30% din suprafata terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi – spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative si parcaje inierbate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear reprezintă o tema majoră în cadrul acestui proiect. Prin aceasta documentatie se doreste elaborarea unui proiect de extindere a strandului UMT, cu o serie de functiuni ce vor completa si actualiza serviciile existente prin dezvoltarea unui complex hotelier c

u sali de conferinte si a unei sali cu bazine de agrement.

Parcul de agrement, sport si unitati de cazare se doreste a fi un punct de reper in atat in turismul local cat si in structurile hoteliere la nivel national prin serviciile propuse.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

Toate lucrarile rutiere, accese, platforme de intoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie

Tinand cont de Hotararea 1076 din 8 iulie 2004, **Anexa 1**, prezentam:

1. caracteristicile propunerii cu privire la :

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

- prin amplasarea imobilului la 7m fata de Str. Avram Imbroane, preluandu-se retragerea sediului Politiei Locale , se doreste stabilirea unei reguli, unui aliniament stradal, valabil si pentru dezvoltarile ulterioare; avand in vedere ca in acest moment celelalte imobile de pe aceasta strada nu sunt dispuse intr-un mod coerent, se doreste ca imobilul propus sa aibe un rol ordonator.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

- se doreste elaborarea unui proiect de extindere a strandului UMT, cu o serie de functiuni ce vor completa si actualiza serviciile existente, prin dezvoltarea unui complex hotelier cu sali de conferinte si a unei sali cu bazine de agrement;

- parcul de agrement, sport si unitati de cazare se doreste a fi un punct de reper atat in turismul local cat si in structurile hoteiere la nivel national prin serviciile propuse;

- amplasamentul in studiu are potentialul de a inchide fronturile actuale nedefinite, prin amplasarea unui ansamblu de cladiri ce poate face trecerea de la zona rezidentiala la cea industrială din proximitatea zonei Padurea Verde.

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

- Campia de Vest a Romaniei beneficiaza de resurse importante in ceea ce priveste apele termale, existand potential in dezvoltarea activitatilor si serviciilor de acest tip. Strandul UMT functioneaza de aproximativ 50 de ani iar cu o serie de functiuni ce vor completa serviciile actuale de agrement prin dezvoltarea unui complex hotelier cu spatii multifunctionale si a unei Sali cu bazine de agrement, aceasta zona are toate premisele unei dezvoltari durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

- investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural, avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante;

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).

- avand in vedere dimensiunile reduse ale terenului aflat in discutie, respectiv 43 154mp si caracterul punctual al investitiei, nu o consideram relevanta pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu.

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

- a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;
 - nu este cazul.
- a) natura cumulativa a efectelor;
 - nu este cazul.
- c) natura transfrontiera a efectelor;
 - nu este cazul.
- d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu;
 - investitia respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara;
 - avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante, se poate aprecia ca investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural.
- e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);
 - nu este cazul.
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
 - nu este cazul.
 - ii) depasirea standardelor sau a valorilor de calitate a mediului;
 - nu este cazul.
 - iii) folosirea terenului in mod intensiv;
 - nu este cazul.
- 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 PUBLICA

În cazul acestei propuneri nu se impune trecerea suprafetelor de teren afectate din proprietate privata, in proprietate publica (vezi plansa cu CIRCULATIA TERENURILOR).

4.1. GENERALITATI

Amplasamentul face parte din U.T.R nr. 29, incadrandu-se in zona pentru activitati sportive si agrement, alaturi de alte baze sportive limitrofe acesteia.

Art. 1. Functiunea dominanta – activitati sportive si agrement cu un regim de inaltime de S+P+11E propus pentru clădirea de hotel.

Art. 2. Functiuni complementare – servicii, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, pentru ciclisti, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3. Utilizari permise:

- clădiri de servicii si agrement;
- functiuni complementare: comert, spatii de prezentare tip showroom, alimentatie publica, servicii, birouri, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Art. 4. Utilizari permise cu conditionari:

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Art. 5. Interdictii definitive de construire:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri.

Este interzisa amplasarea oricarei constructii in interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Art. 7. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiei propuse fata de aliniamentul strazii Avram Imbroane se va face la 7m, respectând ca reper clădirea Poliției Comunitare.
- pentru situatii speciale (proximitati ale unor intersectii importante,sau alte cazuri) aliniamentele se vor stabili prin PUZ-uri sau PUD-uri ulterioare.

Art. 8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Art. 9. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta de 10m si in cazuri exceptionale la 5m fata de limita posterioara a lotului;

- cladirile se pot amplasa pe limita in conditiile alipirii de un calcan existent;
- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

Art. 10. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in Ord. 536/1997, atricolele 2,3,4,5,16 si 17;
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii.

4.4. ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 11. Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice.

Art. 12. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului.

Art. 13. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- se va intocmi o documentatie ce va fi supusa avizarii Directiei Regionale de Drumuri si Poduri Timisoara.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 14. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului Timisoara;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a municipiului Timisoara.

Art. 17. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren;

Art. 18. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

Art. 19. Retea gaze naturale:

- constructiile noi propuse se vor bransa la reseaua de gaz din zona.

Art. 20. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari de vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreeate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;

- toate retelele se vor realiza subteran.

Art. 21. Telefonie:

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la reseaua existentă pe teren.

Art. 22. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la reseaua existentă pe teren.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA INALTIMEA SI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:

Art. 23. Inaltimea constructiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordin nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoririi acestora;

- regimul de inaltime propus pentru clădirea hotelului este **S+P+11E**.

Art. 24. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;

- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) tebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;

- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale;

- este interzisa utilizarea gratiilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;

- culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;
- se recomanda utilizarea acoperisurilor tip terasa circulabila pentru etajul retras si terasa necirculabila la partea superioara.

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

Art. 25. Parcaje, garaje si anexe:

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Art. 26. Spatii verzi si plantate:

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- conform PUG Timișoara, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 30% din suprafata terenului;
- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

Art. 27. Imprejmuire:

- în cadrul ansamblului propus se urmărește deschiderea catre public a frontului de pe strada Avram Imbroane si mobilarea acestuia cu un corp in regim de inaltime maxim P+E cu parter liber (cu rolul de a borda intreg frontul străzii Avram Imbroane la scara umana).
- se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

4.8. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Art. 28. POT maxim = **50%** - agrement si servicii hoteliere;

Art. 29. CUT maxim supraterran = **2,5** agrement si servicii hoteliere;.

Întocmit,

arh. Raluca Tomescu