



Pr. nr. 377/SBH/22

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE CU SERVICII HOTELIERE**
- Beneficiar: **S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Iunie 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF 401262, în vederea realizării obiectivului **Clădire pentru servicii, spații comerciale cu servicii hoteliere**.

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 sau acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- 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 în proximitate.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea, evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă și reglementarea condițiilor de construibilitate, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația conform vechiului P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 este de terenuri situate în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Destinația este conform Avizului de Oportunitate Nr. 20 din 24.05.2023, emis în baza vechiului P.U.G., în conformitate cu R.L.U. aferent noului P.U.G. Cap. C, art. 7 – *Documentații de urbanism aflate în etape de elaborare vor continua procedura de elaborare în conformitate cu condițiile avizului de oportunitate obținut anterior aprobării prezentului Regulament Local de Urbanism.*



Pr. nr. 377/SBH/22

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Vechiul Plan Urbanistic General Timișoara, aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Noul Regulament Local de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- **P.U.Z. Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter, aprobat prin H.C.L. 235 din 15.06.2021:**
 - Regim de înălțime maxim – S+P+3E+Er/M
 - P.O.T. Max. - 40%
 - C.U.T. Max. - 1.8

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu P.U.Z.

Prin HCL 457/2023 s-a aprobat noul P.U.G., anterior Avizului de Oportunitate Nr. 20 din 24.05.2023 obținut în baza vechiului P.U.G. Având în vedere că noul P.U.G. este valabil la data elaborării prezentei documentații, elaborarea R.L.U. Aferent P.U.Z.-ului s-a realizat cu observarea R.L.U. aferent noului P.U.G.

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

La momentul elaborării documentației existau alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.



Pr. nr. 377/SBH/22

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces de pe Calea Sever Bocu, respectiv str. Sf. Apostoli Petru și Pavel.

Zona se află într-un cartier cu un țesut urban neomogen alcătuit cu precădere din locuințe colective cu funcțiuni complementare la nivelul parterului, locuințe individuale și servicii adaptate în clădiri de locuințe unifamiliale existente.

În perioada post-decembristă, zona a suferit o dezvoltare organică, parcelele neconstruite cu locuire colectivă fiind obiectul unor dezvoltări succesive, de multe ori improvizate, cu fond construit de calitate slabă. Efectele negative se răsfrâng și asupra caracterului spațiului public existent, care adesea este fie deficitar, fie lipsește în întregime. Recent, datorită noilor reglementărilor urbane, se observă o dezvoltare controlată, care începe să se contureze lent și în zona din apropierea parcelei.

În proximitatea parcelei studiate, pe Calea Sever Bocu nr.68 s-a aprobat un P.U.Z. - Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter, aprobat prin H.C.L. 235 din 15.06.2021, care propune o schimbare la nivelul frontului stradal prin reglementările propuse, schimbări ce vizează creșterea regimului de înălțime și o altă retragere față de frontul existent.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din locuințe colective și locuințe unifamiliale, în cadrul cărora se află un mixt de funcțiuni complementare, precum servicii, spații educaționale, comerciale și diverse instituții de interes public. Dezvoltarea organică, punctuală, cu servicii și comerț arată o deservire deficitară a zonei cu aceste tipuri de funcțiuni, care vin să completeze funcțiunea de locuire colectivă de densitate mare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 457/2023, terenul se încadrează în intravilanul localității, cu intenția de restructurare a zonei de locuințe în funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț.

2.2 Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este identificat prin CF 401262, Timișoara, având o suprafață de 2.212 mp. Terenul se află în intravilanului Timișoara și este bordat la:

- **Nord** – nr. top. 2414 – str. Sf. Apostoli Petru și Pavel, respectiv zonă locuințe colective
- **Vest** – nr. cad. 423880 – Calea Sever Bocu, respectiv zonă locuințe colective în regim P+4E+M
- **Sud** – nr. cad. 415623 – o parcelă cu construcție în regim P adaptată la funcțiunea de restaurant
- **Est** – nr. top. 28061 – cea mai apropiată construcție se află la 0,15m (baterie de



Pr. nr. 377/SBH/22

garaje), respectiv locuințe colective în regim P+4E, cu un spațiu verde neamenajat, care precede accesul în bloc

- Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea de nord a orașului, în zona Calea Sever Bocu, aceasta fiind deservită de numeroase funcțiuni: terenuri de sport, o zonă de agrement, instituții de învățământ (de tip preșcolar și gimnazial), de două nuclee comerciale și de servicii (Piața Ion Ionescu de la Brad și Piața Nouă), stații de transport în comun și un lăcaș de cult.

Terenul se află la o distanță de aproximativ 2,6 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 1 km de ansamblul Iulius Town. Artera principală care conectează terenul cu centrul este Calea Sever Bocu.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu există un cadru natural sau elemente de vegetație, terenul fiind mineral. În proximitate există zone verzi neamenajate, cu vegetație matură, situată în partea estică, interpusă între terenul studiat și blocuri.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenul identificat prin C.F. 401262, cu o suprafață de 2.212 mp, reprezintă un teren intravilan parțial împrejmuit, având categoria de folosință curți construcții, pe care sunt înscrise în C.F. următoarele construcții, (după cum rezultă din extrasul de carte funciară și din planșa U02 Situație existentă):

-**C1** - un spațiu comercial cu o suprafață construită la sol de 134mp;



Pr. nr. 377/SBH/22

-**C2** - construcție anexă de 44mp;
-**C3** - construcție anexa-C3 de 26mp;
-o serie de construcții extratabulare de tip chioșc. Amplasarea actuală în raport cu profilul stradal a construcției C1 afectează negativ traseul pietonal față de profilul stradal al str. Sf. Apostol Petru și Pavel, generându-se o zonă problematică din punct de vedere al siguranței pietonilor. Toate aceste construcții s-au dezvoltat organic, nu dețin valoare arhitecturală sau istorică iar caracterul lor este de construcții temporare.

2.5. Circulația

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces de pe Calea Sever Bocu, respectiv din str. Sf. Apostoli Petru și Pavel.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la limită nordică a terenului, pe trotuarul str. Sf. Apostoli Petru și Pavel. De asemenea, tot de pe str. Sf. Apostoli Petru și Pavel există un acces auto improvizat către bateria de garaje și către parcela studiată.

Circulația pietonală în partea nordică a terenului, aferentă profilului stradal Sf. Apostoli Petru și Pavel, este deficitară datorită amplasării prezentei clădiri, care nu respectă aliniamentul sugerat de blocurile învecinate în partea estică.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul studiat, identificat prin CF 401262 are următoarele caracteristici:

C.F. nr. 401262 Timișoara

Nr. Cad.: 401262

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan

S= 2.212 mp

Proprietar: S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L.

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul prezentei documentații, faza P.U.Z. , Plen este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

În partea nordică a terenului studiat, pe trotuarul str. Sf. Apostoli Petru și Pavel, se află un stâlp de curent electric.

2.8. Probleme de mediu



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 377/SBH/22

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Nu există o relație între cadrul natural și cadrul construit. Terenul este acoperit cu zone minerale și platforme de beton. Nu constituie gospodărie comunală.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiului de cvartal, se remarcă o tendință de a adapta diverse servicii și funcțiuni în cadrul fondului construit existent, fenomen cu precadere desfășurat de-a lungul Căii Sever Bocu și al str. Sf. Apostoli Petru și Pavel. Conform noului P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, se urmărește restructurarea fronturilor acestor străzi, schimbându-le astfel caracterul, pentru a răspunde nevoilor utilizatorilor din cartier, obiectiv care coincide cu intențiile prezentei documentații urbanistice. La intersecția străzilor Sf. Apostoli Petru și Pavel cu Holdelor există două astfel de zone, care conform noului P.U.G. sunt propuse pentru restructurare. Ambele zone menționate se află într-o situație similară cu parcela vizată prin prezenta documentație datorită amplasării pe colț a acestora. P.U.Z.-ul Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter, aprobat prin H.C.L. 235 din 15.06.2021



Pr. nr. 377/SBH/22

reprezintă un prim pas în această direcție, prin impunerea unui nou aliniament la frontul cu Calea Sever Bocu și un regim de înălțime ridicat.

De asemenea, profilurile stradale din proximitatea terenului studiat relevă o situație deficitară atât din punct de vedere al circulației pietonale, (în special în cazul stației de transport comun regăsită în partea nordică a terenului), cât și al spațiilor verzi, mai exact, prin lipsa acestora către Calea Sever Bocu. Situația este diferită vis-à-vis, unde există spații verzi amenajate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor vechiului Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018, terenul se încadrează în **UTR 24, zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință **RrM3-Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație nu prevede schimbări majore la nivelul circulației auto și pietonale, ci mai degrabă vine să rezolve deficiențe existente, care țin de parcela studiată. Reconstituirea exstinsă a profilului stradal, în urma intenției de trecere a fâșiei de teren în domeniul public al municipiului, precum și retragerea impusă la nivelul parterului cu 2,00m vor ajuta la fluidizarea traficului și la ameliorarea circulației în prezent deficitară la nivelul intersecției.

3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenurile studiate se propune realizarea unei construcții cu **funcțiunea de spații comerciale și servicii hoteliere.** Se propune trecerea în domeniul public a municipiului a unei fâșii din terenul studiat de 32,8mp și o zonificare funcțională dispusă astfel: o zonă de implantare pentru un corp înalt cu funcțiunea de servicii hoteliere în partea nordică a terenului studiat și a unui volum cu un regim de înălțime redus și retras față de frontul existent. Implantarea acestor funcțiuni vor respecta următoarele principii:

- Retrageri de minim 4,00 m în jumătatea nordică a terenului, pe o porțiune de 32,00m, respectiv retrageri de minim 9,00 m în jumătatea sudică a terenului, pe o porțiune de 30,45 m față de limita vestică a terenului (dinspre Calea Sever Bocu); retrageri care vizează generarea unui buzunar urban;
- Retrageri de minim 1,15 m față de nouă limită nordică de proprietate obținută în urma dezmebrării terenului studiat, respectiv o retrageri minimă de 14,34 m față de colțul estic al limitei nordice.



Pr. nr. 377/SBH/22

- Retrageră de 17,00 m pe o porțiune de 17,00 m, respectiv o retrageră de minim 5,00 m la nivelul etajului față de limita estică a terenului, conform planșei U03 Reglementări urbanistice-zonificare;
- Retrageră de 30,46 m pe o porțiune de 5,00 m, respectiv o retrageră curpinsă între 7,00 m și 8,30 m față de latura sudică;
- Alinierea la front printr-un portic și retrageră spațiului interior la parter (opțional etaj 1) cu 2m;
- Regim de înălțime după cum urmează:
 - spații comerciale și servicii **regim de înălțime maxim 2S+P**, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice – zonificare;
 - spații comerciale și servicii **regim de înălțime maxim 2S+P+1E**, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice – zonificare;
 - servicii hoteliere **regim de înălțime 2S+P+7E+Er**, cu precizarea că pentru a păstra silueta unui accent vertical se impune respectarea unui **regim de înălțime de minimum P+4E** conform planșei U03 – Reglementări urbanistice – zonificare;
- Regim de construire: maxim **2S+P+7E+Er**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **P.O.T.max=50%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **C.U.T.max – 2.5**;
- H max. = **30m** (2S+P+7E+Er), H max. = **8m** (2S+P+1E), H max. = **5m** (2S+P);
- Zonă verde de **minim 30%**, dintre care **20%** reprezintă spații verzi la sol iar **10%** sunt rezervați pentru zonă deep green. Se va planta minimu un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției, adică un minimum de **6** arbori;
- Trecerea unei porțiuni de teren de **32,80 mp** în domeniul public al municipiului, conform planșei U05_Proprietate asupra terenurilor.
- Având în vedere plasarea unui număr cât mai mare de parcaje la subsol, se propune ca subsolul să poată depăși limita de implantare supraterană, în interiorul limitei de proprietate și ținând cont de un minimum de **10% zonă deep green**.

Bilanț teritorial – global:

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața terenului	Situație existentă		Situație propusă	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan	2.212	100	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	32,80	1,49
Teren proprietate privată - curți construcții	2.212	100	2.179,20	98,51
TOTAL	2.212	100	2.179,20	100
Teren reglementat rezultat în urma PUZ	-	-	2.179,20	100
Suprafață construită	664	30	1.089,60	50
Circulații pietonale, auto și parcaje	1.548	70	435,84	20
Spații verzi: Zonă verde la nivelul solului	-	-	435,84	20
Zonă Deep Green	-	-	217,92	10
TOTAL	2.212	100	2.179,20	100



Pr. nr. 377/SBH/22

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Deși zona este echipată edilitar, dezvoltarea utilităților se va face ținând cont de funcțiunile propuse, extinderea de rețele realizându-se conform proiectelor de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

3.7.1.

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:*

Nu este cazul.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Elaborarea P.U.Z.-ului ține cont de vechiul P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018, subsuma prevederilor acestuia. Cu toate acestea, prevederile nu contravin P.U.G. actual, putând fi asimilate și integrate de P.U.G. În vigoare. Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Pentru a asigura un climat cât mai propice și pentru a crește calitatea spațiului public se amenajează un buzunar verde la frontul arterei Calea Sever Bocu.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* Nu este cazul.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 377/SBH/22

- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
 - *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
 - *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată (CF. Nr 401262)	2.212 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	2.212 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	32,8 mp
Total teren proprietate privată în urma trecerii în domeniul public	2.179,2 mp

4.MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Reprezintă o investiție adecvată unei artere precum Calea Sever Bocu, care își propune prevederea unor spații urbane care completează lipsa spațiilor publice din proximitate. Documentația prevede și categorii de lucrări publice (dezmembrare și trecere în domeniul public, realizare accesuri), care însă, conform planului de acțiune, vor fi realizate prin grija investitorului.

5.PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Prezenta documentație nu are impact în implementarea sa asupra investițiilor publice. Prin propunerile prevăzute, proiectul va favoriza interacțiunile sociale prin amenajarea urbană propusă.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de avizarea P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele



Pr. nr. 377/SBH/22

deținute, dar și cele prevăzute de amenajarea terenului dezmembrat cu circulația pietonală.

- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costuri legate de amenajarea accesului auto și a zonei afectate;
- costurile aferente dezmembrării.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu este cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu este cazul

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- **Nord** – nr. top. 2414 – Str. Sf. Apostoli Petru și Pavel;
- **Vest** – nr. cad. 423880 – Calea Sever Bocu;
- **Sud** – nr. cad. 415623 – cea mai apropiată construcție se află pe limita de proprietate (Casă P) ;
- **Est** – nr. top. 28061 – cea mai apropiată construcție se află la 0,15m (baterie garaje);

7.1. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Gaz
- Apă și canal
- Energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe Calea Sever Bocu fiind în administrația s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea în caz de incendiu.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe Calea Sever Bocu fiind în administrația s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în intavilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Se va propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.



Pr. nr. 377/SBH/22

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie cazute pe acoperis, aflate în zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice și reținute pe parcela. Apele ce vor cădea în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Apele pluviale provenite din zona de parcare vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la sistemului de distribuție gazelor naturale existent pe stradă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

7.2. RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Orientarea camerelor sau apartamentelor de hotel se face astfel încât fiecare cameră de hotel sau cel puțin una din camerele apartamentului de hotel să primească radiație solară directă un anumit număr de ore pe zi sub anumite unghiuri minime. *(NP 079-2002: Normativ cerințe de calitate pentru unități funcționale de cazare (camere, garsoniere și apartamente) din hoteluri – art. D.6.)*

Minim 2 ore – valoare recomandabilă, în ziua de referință și în ipoteza de cer senin. Ziua de referință reprezintă ziua din an pentru care este stabilită durata minimă de însorire a unei încăperi. Această zi de referință se consideră 21 februarie sau 21 octombrie. *(NP 079-2002: Normativ cerințe de calitate pentru unități funcționale de cazare (camere, garsoniere și apartamente) din hoteluri – art.D.6.1.)*

7.3.PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Unităților funcționale de cazare, indiferent de clasa de confort, trebuie să li se asigure un sistem de colectare și evacuare a gunoaielor ușor accesibil. *(NP 079-2002: Normativ cerințe de calitate pentru unități funcționale de cazare (camere, garsoniere și apartamente) din hoteluri – art. D.4.)*

7.4.ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.



Pr. nr. 377/SBH/22

7.5.CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Apartamentele din cadrul serviciilor hoteliere vor respecta cerințele impuse de *NP 079-2002: Normativ cerințe de calitate pentru unități funcționale de cazare (camere, garsoniere și apartamente) din hoteluri, și anume:*

Dimensiunea unităților de cazare:

Hotel-apartament de 5 stele:

- suprafață minimă (mp) a camerelor – 20mp
- suprafață minimă (mp) a camerei de baie – 4mp
- h liber – 2,8m

Hotel-apartament de 4 stele:

- suprafață minimă (mp) a camerelor – 18mp
- suprafață minimă (mp) a camerei de baie – 4mp
- h liber – 2,8m

Hotel-apartament de 3 stele:

- suprafață minimă (mp) a camerelor – 16mp
- suprafață minimă (mp) a camerei de baie – 3,5mp
- h liber – 2,7m

(*NP 079-2002: Normativ cerințe de calitate pentru unități funcționale de cazare (camere, garsoniere și apartamente) din hoteluri – Anexa 1 – cap.3, art. 3.2, pag.68*)

7.6.SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii și serviciilor hoteliere la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
 - Să nu fie funcțiuni incompatibile cu locuirea și cu serviciile hoteliere.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE CU SERVICII HOTELIERE, Calea Sever Bocu, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 377/SBH/22

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. David Dumitrescu

Arh. Daniela Negrișanu



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu