



## **STUDIU DE OPORTUNITATE ZONA TURISM SI SERVICII**

Alea FC Ripensia 7A, TIMISOARA, JUD. TIMIS

## FOAIE DE CAPAT

---

DENUMIRE PROIECT:	PUZ- ZONA TURISM SI SERVICII
AMPLASAMENT:	ALEEA FC RIPENSIA 7A, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	7.680 MP
BENEFICIAR:	S.C. BOAVISTA SPORT S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2232.11.1
DATA:	20.03.18

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

---

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.

JUR. RUXANDRA BADESCU

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.

ARH. RADU D. RADOSLAV

ARH. ALPAR KOVACS

## BORDEROU

---

### Piese scrise

---

#### SURSE DOCUMENTARE

#### DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA  
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN  
ACCESIBILITATE  
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI  
ECHIPARE EDILITARA  
DISFUNCTIONALITATI

#### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE  
PREVEDERI ALE P.U.G.  
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL  
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL  
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### CONCLUZII

### Piese desenate

---

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	A.01
PLAN ZONIFICARE PUG (EXISTENT SI PROPUS)	A.02
PLAN DE SITUATIE EXISTENT. PLAN CADASTRAL	A.03
REGLEMENTARI URBANISTICE	A.04
MOBILARE URBANA	A.05
SIMULARI 3D	A.08

## MEMORIU EXPLICATIV

---

### 1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL171.2004- Extindere Hotel existent, constructie P+3E(4E), spatii servicii si cazare

### 2. DATE DESPRE ZONA

#### 2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, la Sud de canalul Bega, in zona Complexului Studentesc si in imediata vecinatate a Salii Olimpia si a CCIAT.

Terenul, aflat pe Aleea FC Ripensia, la nr. 7A, are o suprafata totala de 7680mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - Sala Olimpia
- la SUD - Bd. 1 Decembrie/ blocuri locuire
- la EST - Incinta Abator - Zona de locuinte si functiuni complementare
- la VEST - Aleea FC Ripensia 7A (CCIAT)

#### 2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Hotelul existent a fost construit in anul 2001.

In 2004 s-a realizat un PUD, aprobat prin HCL 171/18.05.2004: Extindere hotel existent, constructie P+3E(4E), spatii servicii si cazare.

Dupa aprobarea PUD-ului, s-a construit un nou corp de cladire, in regim P+3E, cu apartamente in regim hotelier si servicii.

In momentul de fata ambele cladiri functioneaza ca hotel, spatii de cazare, servicii, restaurant si birouri.

### 2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- Aleea FC Ripensia
- Bd. 1 Decembrie

### 2.4. Situatia juridical a terenului

Terenul are o suprafata totala de 7.680mp si este compus din 2 CFuri:

- CF 407223, nr. Top 9146/2/2/2/1- 6.795mp
- CF 409979, nr. Top 9146/1/2/1- 885mp

Terenul se afla in domeniul public al Municipiul Timisoara si este concesionat pe o perioada de 49 de ani, incepand cu 01.01.2001, de catre beneficiarul- SC BOAVISTA SPORT SRL si, partial (311mp- teren afferent SAD2), pe o perioada de 45 ani, incepand cu 26.10.2005, de SC SUBCONTROL SRL.

### 2.5. Echipare edilitara

Cladirile existente pe proprietate sunt racordate la toate utilitatile.

### 2.6. Disfunctionalitati

PUDul aprobat in 2004 a stabilit indici urbanistici foarte mici pentru zona studiata si mai ales pentru o parcela aflata pe colt, la intersectia dintre doua strazi importante ale Municipiului: POT=15,05%, CUT=0,70

Datorita cererii mari de spatii de cazare in regim hotelier si a buneii functionari a hotelului de la momentul deschiderii si pana acum (16 ani), beneficiarul BOAVISTA SPORT doreste extinderea activitatii sale, prin construirea unui nou corp de cladiri, extinderea zonei de restaurant din hotelul existent, realizarea unor terase si a unei pizzeria si supraetajarea corpului C2.

Practic, obiectul prezentei documentatii nu vizeaza modificarea functiunii (Turism si servicii), ci cresterea indicilor urbanistici, conf. noului PUG.

Prin aceste noi investitii, beneficiarul doreste modernizarea intregului ansamblu si aducerea hotelului la cele mai noi standarde si cerinte ale clientilor actuali si viitori.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 43- zona de spatii verzi amenajate/plantatii de protectie.

In 2004 s-a realizat un PUD pentru extindere hotel.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **M3**:

***Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor principale de trafic.***

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul doreste construirea unui nou corp de cladiri, extinderea zonei de restaurant din hotelul existent, realizarea unor terase si a unei pizzeria, supraetajarea corpului C2, reamenajarea spatiilor verzi si realizarea de locuri de parcare.

#### 3.4. Zonificare - Indici urbansitici, Bilant teritorial

Interventiile urbanistice propuse, tinand cont de caracteristicile fondului construit existent au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru activitati de turism si servicii, mentinand functiunea existenta a parcelei;
- Stabilirea zonei construibile, respectand conditiile prevazute prin PUG privind retragerile fata de aliniament si vecinatati;
- Stabilirea POT, CUT, regimului de inaltime, inaltimea max. admisa la cornisa;
- Asigurarea si mentinerea a celor doua accese pe terenul studiat;
- Spatii verzi amenajate – zone verzi de aliniament cu rol de protectie;
- Prin prezenta documentatie de PUZ se propun doar functiuni fara impact asupra mediului.

Funcțiunea propusa pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile M3 si anume:

*Art.4 Utilizari admise:*

*(15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, **de turism** etc.*

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	1152 mp	15.0%	3840 mp	50.0%
Drumuri, parcaje, alei	2335 mp	30.4%	1920 mp	25.0%
Zone verzi amenajate	1920 mp	25.0%	1920 mp	25.0%
Teren neamenajat	2273 mp	29.6%	-	-
Teren amenajat	5407 mp	70.4%	7680 mp	100.0%
TOTAL suprafata teren	7680 mp	100.0%	7680 mp	100.0%

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata Teren	7680 mp	7680 mp
P.O.T.1	15.0%	50.0%
C.U.T.	0.7	2.4
Regim de inaltime	S+P+4	S+P+4
Zone verzi	25%	25%

**POT Max. prevazut prin PUG, zona M3 - 50%**

**CUT Max. prevazut prin PUG, zona M3 - 2.4**

### 3.5. Acces Auto

Terenul are acces auto controlat prin bariere- atat de pe Bd. 1 Decembrie, cat si de pe Aleea FC Ripensia. Aceste accese se pastreaza, fara a fi nevoie de crearea altora.



### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si current, din Aleea FC Ripensia.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

### **3.7. Categoriile de costuri**

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, SC BOAVISTA SPORT SRL.

## **4. CONCLUZII**

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca pastrarea functiunii existente (turism si servicii) si cresterea indicilor urbanistici prin realizarea investitiilor propuse, se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:  
Arh. Alpar Kovacs