



STUDIU DE OPORTUNITATE

- EXTINDERE HOTEL CONTINENTAL prin etajare corp 6 și 14 cu 12 nivele -

Amplasament:

Timisoara, Bulevardul Revoluției nr.5

Beneficiar:

S.C. CONTINENTAL S.R.L.

Faza:

STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)

Data:

Octombrie 2016

Pr. nr. 169/CNT/16

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Extindere Hotel Continental prin etajare corp 6 și 14 cu 12 nivele
Amplasament	CF nr. 408307 Cad: C1 , nr.top.: 173/1/1/1/2 , 181/2/2 Timișoara
Beneficiar	S.C. CONTINENTAL S.R.L.
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborării	Octombrie 2016

Pr. nr. 169/CNT/16

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR arh. Negrișanu Razvan

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Ramona Izvernari

Pr. nr. 169/CNT/16

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
 Foaie de titlu
 Foaie de capăt
 Lista și semnăturile proiectanților
 Borderou
 Memoriu de specialitate
 Certificat de urbanism nr. 3109 din 21.07.2016
 Plan de amplasament conform CF.
 Plan de încadrare în zonă
 Plan de situație

Piese desenate

Analiză și propuneri

Situația existentă - foto	1/13
Situația propusă – inserție fotografică	2/13
Încadrare în PUG / UTR existent	3/13
Încadrare în PUG în lucru	4/13
Suprapunere cu planul Timișoarei în anul 1876	5/13
Pozitiv – Negativ	6/13
Siluate urbane	7/13
Regim de înălțime	8/13
Funcțiuni	9/13
Simulare 3d – repere urbane	10/13
Simulare 3d – repere urbane	11/13
Situația existentă	12/13
Reglementări urbanistice	13/13

Propuneri MasterPLAN aprobat prin HCL 61/2012

Schemă de dezvoltare majora pe termen mediu/lung	1/5
Politica 4, Program 3	2/5
Politica 2	3/5
Politica 5, Program 1	4/5
Politica 9	5/5

Întocmit,
 Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenul situat în Timișoara, pe Bulevardul Revoluției din 1989, CF nr. 408307, Cad. C1, nr.top.: 173/1/1/1/2 , 181/2/2 Timișoara în vederea realizării obiectivului **“Extindere Hotel Continental prin etajare corp 6 și 14 cu 12 nivele”**.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor 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.

Obiectul Studiului de Oportunitate constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- Planul Urbanistic General Timișoara, din 1998, planșa 38.
- Planul Timișoarei în anul 1876;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea centrală a orașului, în zona cuprinsă între Bulevardul Revoluției din 1989 în Nord, Bulevardul Ion C. Brătianu în Est, în partea Sudică – Parcul Civic.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu nr. top.: 173/1/1/1/2 ; 181/2/2 ; C.F.408307, Cad. C1, având o suprafață totală de 8608 mp. Terenul studiat este bordat la:

- Nord - Bulevardul Revoluției din 1989
- Sud – Parcul Civic
- Est – Bulevardul Ion C. Brătianu
- Vest – Bega Shopping Center

Caracterul zonei

Aspectul arhitectural al zonei învecinate sitului este tipic zonei central istorice având diferite funcțiuni complementare.

În zonele învecinate este amplasată Facultatea de Medicină Dentară, Centrul Comercial – Bega Shopping Center, Muzeul Banatului, Bastion, Parcul Civic, Banca Națională a României, Oficiul Județean de Poștă Timiș și mai multe incinte cu funcțiuni publice.

Terenul pe care se află hotelul Continental este traversat de conturul fostelor ziduri de apărare ale cetății, dar zona propusă pentru extindere se află în afara zidurilor.

Hotelul Continental este amplasat într-o poziție privilegiată, unică în oraș, fără construcții în proximitate. Din analiza plin/gol rezultă că densitatea fondului construit pe cvartal în care se află hotelul este mult mai mică decât în restul cetății. Terenurile aflate în vecinătatea hotelului sunt deja edificate sau sunt zone verzi, în acest context apariția unor construcții noi este improbabilă. Extinderea hotelului nu afectează suprafețe noi de teren ci se dezvoltă deasupra unor construcții deja existente. Volumul nou propus se află într-un lărg urban și poate fi construit fără a produce o densificare nesustenabilă.

Fondul construit existent

Amplasamentul se află într-o zonă eterogenă cu funcțiuni mixte. Terenul studiat în Studiul de oportunitate deține fond construit. Din punct de vedere funcțional, amplasamentul studiat face parte dintr-un ansamblu urban mixt, la parter existând funcțiuni publice, iar la partea superioară zone de locuințe – situate în clădirile istorice de sec. XVIII – XX ale cartierului Cetate. În zona sitului studiat se regăsesc clădiri istorice ce cuprind atât funcțiuni comerciale, instituții publice de importanță regională (

Banca Națională a României, Tribunalul Timiș, Muzeul Banat), instituții de învățământ superior (Facultatea de Medicină Dentară), precum și mai multe lăcașe de cult, istorice și contemporane. Situat în zona centrală la câteva minute de mers pe jos de centrul istoric – Hotelul Continental este unul din cele mai reprezentative clădiri din Timișoara. Frontul construit pe Bulevardul Revoluției este definit de succesiunea clădirilor istorice, având un regim de înălțime între P+4E și P+10E.

Accesibilitate la căi de circulație

Amplasamentul este bun deservit de infrastructura rutieră și are acces din 2 străzi: Bulevardul Revoluției din 1989 și Bulevardul Ion C. Brătianu.

În imediata proximitate se află Parcul Civic, Parcul I.C. Brătianu și Piața Iancu Huniade.

Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul intravilan – proprietar teren : Municipiul Timișoara – fiind domeniu public , proprietar complex hotelier CONTINENTAL terase și parcare : S.C. CONTINENTAL S.R.L. , având interdicție de înstrăinare, grevare, demolare , dezmembrare, restaurare, închiriere, alipire, construire, amenajare în fav. BANCA ITALO-ROMENO SPA TREVISO Ag. Timișoara.

Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe cele 2 bulevarde.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece este amplasat în centrul localității și este deservit de artere majore, respectiv Bulevardul Revoluției din 1989 și Bulevardul Ion C. Brătianu.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 9: Asigurarea identității urbane și a cadrului natural – reprezentând un capăt de perspectivă – landmark și marchează un capăt de perspectivă important pentru oraș. Extinderea propusă va dubla volumul existent cu un volum similar ca prezență urbană anvelopat într-o coajă contemporană. Cele două volume aflate într-o relație puternică vor accentua capătul de perspectivă deja existent.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în zona centrală istorică – cetate.

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită, se propune realizarea unui volum identic cu arhitectură contemporană P+12 nivele.

Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „zonă activități economice cu caracter terțiar”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcției – Hotel , comercial;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:		
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp
Teren studiat	9250	9250
Hotel	551	551
Restaurant+dependinte	1812	1812
Terasă+piscină	765	765
Sală mic dejun	275	275
Spațiu flori	230	230
Sală nunți	482	0
Volum extindere	0	482
Sală de închiriat	236	236
Monument	10	10
Drum	642	642
Zona verde	265	265
Zona liberă	619	619
Trotuare	644	644
Trotuare și scări	563	563
Trotuare și căi de acces	136	136
Indici urbanistici existent :		
Total suprafață construită	Sc = 4.121 mp	
Total suprafață desfășurată	Sd = 10.733 mp	
POT existent (procent de ocupare a terenului)	$(Sc / St) \times 100 = 44,55 \%$	
CUT existent (coeficient de utilizare a terenului)	$Sd / St = 10733/9250 = 1,16$	
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S+P+14E+Er	
Indici urbanistici propus :		

Total suprafață construit	Sc = 4.121 mp
Total suprafață desfășurată	Sd = 16.517 mp
POT existent (procent de ocupare a terenului)	$(Sc / St) \times 100 = 44,55 \%$
CUT existent (coeficient de utilizare a terenului)	$Sd / St = 16.517/9250 = 1,785$

Dezvoltarea echipării edilitare.

Se va folosi infrastructura existentă care se va redimensiona dacă va fi cazul.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costuri suportate de investitorii private.

În vederea implementării investițiilor propuse pentru extinderea Hotelului Continental se va asigura financiar din partea investitorului coridoarelor de acces și elaborarea reglementărilor urbanistice necesare atingerii ei.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale.

Nu este cazul.

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu