

**Pr. nr. 203/CNT/17**



## **MEMORIU NONTEHNIC**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

#### **- Extindere Hotel Continental prin etajare construcții existente -**

Zona aflată în studiul de față se află în jud. Timiș, Municipiul Timișoara, în partea centrală a orașului, pe Bulevardul Revoluției, nr. 2A și reprezintă terenul identificat prin CF nr. 408307. Terenul se află în proprietatea S.C. Continental S.R.L., respectiv Municipiul Timișoara, proprietar pe domeniul public.

La cererea beneficiarilor, pe acest teren se dorește extinderea hotelului pentru a moderniza și a diversifica oferta de cazare acutală.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele:

- realizarea unui corp de hotel, cu regim de înălțime similar cu corpul înalt existent, amplasat peste corpul aferent sălii de nunți existente,
- asigurarea funcțiunilor și a circuitelor funcționale în conformitate cu serviciile de 4 stele,
- asigurarea utilităților necesare funcționării în condiții optime a investiției propuse,
- rezolvarea disfuncțiunilor existente.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 52/1999;
- Planuri istorice ale orașului Timișoara;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Terenul studiat se află în zona centrală a orașului, în sud-estul zonei Cetate și este delimitat astfel:

- la Nord – de Bulevardul Revoluției din 1989, urmat de fondul construit al zonei Cetate;
- la Est – de Bulevardul I.C. Brătianu, urmat de Parcul Poșta Mare și Banca Națională a României, situată în extrema nord-estică;
- la Sud – de Parcul I.C. Brătianu;
- la Vest – de Str. Carol Telbisz, urmat de fondul construit al zonei Cetate, respectiv de Bega Shopping Center în extrema nord-vestică.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, amplasamentul studiat se situează în partea centrală a Municipiului Timișoara, fiind inclus în UTR nr. 1, având activități caracteristice zonelor centrale, cu servicii și instituții publice.

Aflat la interferența dintre două zone de protecție, ZCP 01 Cartierul Cetate, clasat ca ansamblu, totalizând 48,94 ha și ZCP 02 Parcul Civic, zonă cu caracter mixt (modern și istoric), totalizând 12,83 ha, Hotelul Continental negociază din punct de vedere urban cu țesutul istoric în partea nordică și cu cadrul natural în partea sudică și vestică.

Pentru o analiză cuprinzătoare a proiectului au fost realizate o serie de studii ce au stat la baza soluției propuse. **Ridicarea topografică** a fost realizată pe o suprafață extinsă, astfel încât soluția de extindere a hotelului să se poată raporta la zonele existente din împrejurimi. **Studiul istoric** a fost realizat pentru a raporta propunerile la contextul urbanistic și istoric. De asemenea, studiul peisager a fost întocmit pentru a putea determina deciziile corecte care se impun vis-a-vis de raportarea corpului de hotel propus la cadrul natural existent. În completare, **studiul peisager** oferă recomandări în ceea ce privește eventualele măsuri care pot fi luate în vederea revitalizării Parcului Civic, astfel încât să poată deveni un pol verde al zonei.

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-un dialog vor accentua capătul de perspectivă deja existent.

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

**Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului - propus:**

P.O.T. maxim: 80%

C.U.T.: 2,4

Hmaxim total: 75 m

Funcțiune propusă: zonă activități economice cu caracter terțiar  
Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

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

Întocmit,  
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu