



- EXTINDERE HOTEL CONTINENTAL PRIN ETAJARE CONSTRUCȚII EXISTENTE

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Amplasament:

Timișoara, Bulevardul Revoluției din 1989 nr.2A

Beneficiar:

S.C. CONTINENTAL S.R.L.

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data:

Octombrie 2018

FOAIE DE CAPĂT	
Denumirea lucrării	Extindere Hotel Continental prin etajare construcții existente - Plan Urbanistic Zonal -
Amplasament	Str. Bulevardul Revoluției din 1989 nr.2A CF nr. 408307 Timișoara nr.cadastral: 408307
Beneficiar	S.C. CONTINENTAL S.R.L. Timișoara, Bulevardul Revoluției din 1989 nr. 2A dl. Guță Sorin
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Studiu istoric	Bâldea Maja Birou Individual de Arhitectură Timișoara, Str. J.N.Preyer nr. 21 ap. 12 dr.arh. Bâldea Maja
Studiu geotehnic	S.C. CARA S.R.L. Timișoara, Str. Filaret Barbu nr. 2 Dr. ing. Ioan Petru Boldurean
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	Octombrie 2018

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	
Specialist RUR	arh. Negrișanu Răzvan
Proiectant general/ Urbanism	arh. Negrișanu Daniela
	arh. Izvernari Ramona
Studiu istoric	dr.arh. Bâldea Maja
Studiu geotehic	dr. ing. Boldurean Ioan Petru

BORDEROU

Piese scrise: Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate
Certificat de urbanism nr. 3455 din 22.08.2018
Plan de amplasament conform C.F. nr.408307
Plan de încadrare în zonă emis P.M.T.
Plan de situație emis P.M.T.
Plan OPCİ vizat

Piese desenate:	Analiză și propuneri	
	Situația existentă	01.1 - A
	Imagini situația existentă	01.2 - A
	Imagini situația existentă	01.3 - A
	Regim de înălțime – situația existentă	01.4 - A
	Reglementări urbanistice	02.1 - A
	Proprietate asupra terenurilor	04.1 - A
	Mobilare	05.1 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.1 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.2 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.3 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.4 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.5 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.6 - A
	Proiect câștigător – Premiul I	06.7 - A

Întocmit,
Arh. Ramona Izvernari

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	Extindere Hotel Continental prin etajare construcții existente Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar:	S.C. CONTINENTAL S.R.L.
Amplasament:	Timișoara , Bulevardul Revoluției din 1989 nr.2A
Proiectant general:	S.C. RD SIGN S.R.L. arh.Răzvan Negrișanu
Data elaborării:	Octombrie 2018

1.2. OBIECTUL LUCĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Timișoara, pe Bulevardul Revoluției nr.2A, CF nr. 408307, număr cadastral 408307, în vederea realizării obiectivului “**Extindere Hotel Continental prin etajare construcții existente**”.

Obiectivele principale ale lucrării sunt:

- reglementarea urbanistică a terenului studiat, în conformitate cu noile cerințe de temă ale beneficiarului, cu direcțiile de dezvoltare actuale ale orașului și în conformitate cu legislația în vigoare;
- studierea relaționării propunerii de extindere a hotelului cu vecinătățile și clădirile din proximitate;
- reglementarea indicilor de construibilitate a terenului, pentru extinderea care face obiectul documentației;
- realizarea unei propuneri urbanistice corelate cu cadrul construit și cu cadrul natural din proximitate;
- configurarea spațială a clădirii pentru extinderea propusă, în corelare cu propunerile de reglementare.
- Concursul a permis selectarea celei mai bune soluții de urbanism și arhitectură, deschizând calea afirmării profesionale a arhitecților, prin aprecierea competență și obiectivă a proiectului și prin posibilitatea realizării acestora.

Pentru realizarea acestor obiective a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 3455 din 22.08.2018, în care a fost solicitată realizarea unei documentații urbanistice zonale (PUZ), teritoriul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal fiind delimitat de Bd. I.C. Brătianu, Bd. Revoluției din 1989, str. Carol Telbisz și Parcul Civic (vezi Planșa 01-A). Chiar dacă **zona studiată** este extinsă, reglementările care fac obiectul acestei documentații se limitează la parcela aferentă Hotelului Continental, **zona reglementată** restrângându-se la parcela înscrisă în C.F. nr. 408307 Timișoara.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost luate în considerare următoarele informații:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Plan 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;
- Studiu de Oportunitate nr. 15 din 11.05.2017.

În urma analizei acestor documentații, zona studiată prezintă caracteristici specifice zonelor urbane centrale, fiind definit preponderent de servicii și instituții publice. Din cauza prezenței Parcului Civic, cvartalul studiat prezintă o densitate scăzută, fondul construit fiind cu mult redus față de cel de pe cvartalele învecinate.

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 țesut istoric, în partea nordică și cu cadrul natural în partea sudică și vestică. Regulamentul de urbanism pentru zona centrală, instituit prin PUZ aprobat prin HCL 52/1999, include parțial acest areal în zonele tampon ale zonei Cetate (vezi Planșa SI 19 și pagina 8 din **Studiul Istoric** atașat prezentei documentații). Construcția efectivă a hotelului nu se suprapune cu zona tampon, o parte din parcajul suprateran fiind afectat de această zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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.

Din punct de vedere funcțional, clădirile de secol XVIII din zona Cetate dețin, în marea majoritate a cazurilor, un mixaj între funcțiunile publice de la parter și cele private, rezidențiale, de la nivelele superioare. Din cauza caracterului de protecție, zona centrală a cunoscut o evoluție relativ scăzută de-a lungul timpului, evoluție caracterizată mai degrabă prin reconversii funcționale decât prin inserții de fond nou construit.

Atât Hotelul Continental, cât și Magazinul Bega sunt situate parțial pe conturul cazarmei Transilvania, demolată între anii 1961-1965, fiind două clădiri din anii 70 care marchează tranziția de la țesutul istoric la cel din perioada modernă. În arealul studiat, clădirile din front continuu, specifice zonei Cetate, sunt completate la sfârșitul secolului XX cu clădiri izolate, de sine stătătoare, cum este și clădirea Hotelului Continental. Caracterul neunitar al arealului studiat este un rezultat direct al modului urbanistic de operare al perioadelor diferite în care au fost realizate clădirile.

Hotelul Continental este una dintre cele mai reprezentative clădiri ale orașului, făcând parte din fondul construit al Bulevardului Revoluției din 1989. Construit la începutul anilor '70, Hotelul Continental a fost conceput de la început ca reper urban al zonei, fiind construit într-un stil modernist purist, proiectat de arhitectul Gheorghe Gârleanu. Regimul de înălțime de S+P+M+12+Er a permis clădirii superioritatea în ierarhia volumetrică a zonei. În anii 1975 a avut loc o extindere a hotelului, fiind incluse terasa din spate și curtea de aprovizionare, pentru ca ulterior această terasă să fie închisă, pentru a suplimenta nevoia de spațiu interior. La începutul anilor 2000 Hotelul Continental trece printr-o etapă de reabilitare care implică ample operațiuni de amenajări interioare, dublate de câteva intervenții la nivelul fațadelor parterului dinspre cele două bulevarde.

2.2. ÎNCARAREA ÎN ZONĂ

Zona studiată face parte din intravilanul localității Timișoara, fiind situată în partea centrală a orașului. Amplasată în sud-estul zonei Cetate, zona studiată este delimitată 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.

Terenul reglementat se află în extremitatea nord-estică a zonei studiate, imobilul fiind înscris în CF nr. 408307 Timișoara. Deținând în est și nord aceleași vecinătăți ca zona studiată, imobilul care face obiectul reglementărilor este bordat în partea sudică și sud-vestică de Parcul Civic. Sala 2 de spectacole a Teatrului Național, respectiv fostul Manej Imperial datând de la sfârșitul secolului al XIX-lea, este amplasată în partea sud-vestică a terenului reglementat. În vest, între Hotel Continental și Bega Shopping Center se interpune o porțiune de spațiu verde, pe care este amplasat și celebrul Ceas Floral.

Din punct de vedere juridic, terenul este format dintr-o singură parcelă, înscrisă în CF nr. 408307 Timișoara, cu nr. cadastral 408307 (terenul) și 408307-C1 (clădirea). Terenul este domeniu public în proprietatea Municipiului Timișoara, iar clădirile sunt în proprietatea S.C. Continental S.R.L. Cu o suprafață de 9.250 mp, terenul are o formă relativ regulată în partea estică, sudică și vestică, în partea nordică și nord-estică conturul fiind definit de limita bulevardului Revoluției din 1989 și a bulevardului I.C. Brătianu.

2.3. CADRUL NATURAL

Timișoara se încadrează în caracteristicile generale ale climatului temperat-continental, specifice întregii Câmpii de Vest. Din punct de vedere geomorfologic, relieful este relativ plat, cu mici denivelări punctuale, care nu depășesc 2-3m. Terenul nu prezintă elemente ale cadrului natural care pot constitui riscuri naturale.

Conform studiului geotehnic atașat prezentei documentații, pentru amplasamentul studiat pot fi sintetizați următorii parametri:

- Caracteristicile climatice și pluviometrice
 - temperatura aerului: - media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ în luna Ianuarie;
 - media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ în luna Iulie, August;
 - temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$.
 - precipitații – media anuală 592mm.
- Regimul eolian
 - cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), în special în lunile de vară.
 - în lunile aprilie-mai, vânturile de sud sunt și ele frecvente (8,4% din total).
- Seismicitatea
 - conform Codului de proiectare seismică P100-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.
- Caracteristicile geotehnice
 - adâncimea de îngheț este de 60-70cm, conform STAS 6054-77;
 - apa subterană a fost interceptată la cota de -5,20m;
 - terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive și necozive. Pământurile coezive sunt formate din argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase și argile nisipoase, cuprinse între cotele -0,30m – 2,00m, respectiv între cotele -6,80m – 8,60m, aflate în stare de consistență vârtoasă și tare, cu plasticitate medie, mare și foarte mare. Pământurile necozive sunt formate din nisipuri prăfoase, nisipuri fine și mijlocii și nisipuri cu pietriș, aflate în stare de îndesare medie;
 - totalul de 9 puncte acumulate conform Normativului NP 074/2013, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc "redus", iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în "categoria geotehnică 1".

2.3.1. Date generale despre amplasament și construcții

Situat în zona centrală a orașului Timișoara, **terenul reglementat** face parte dintr-o zonă dens construită, cu puține elemente ale cadrului natural. Amplasamentul este aproape în totalitate amenajat cu construcții sau parcaje, prezența spațiului verde în vestul clădirii și a Parcului Civic în sudul acesteia compensând lipsa acestuia pe parcelă.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată este bine vascularizată cu rețele de circulație auto. Cele două bulevarde, Bd. Revoluției din 1989 și Bd. I.C. Brătianu, bordează zona studiată în partea nordică, estică și sudică, iar strada Carol Telbisz deservește accesul auto în partea estică.

Terenul reglementat aparținând Hotelului Continental are acces auto în partea nordică la zona de parcaje supraterane și în partea estică la zona de subsol. Accesul pietonal se poate realiza dinspre toate laturile terenului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, zona studiată are funcțiune mixtă: servicii hoteliere (terenul reglementat aparținând Hotelului Continental), comerț (Bega Shopping Center), cultură (Sala 2 de spectacole a Teatrului Național) și loisir (Parcul Civic).

Terenul care face obiectul reglementărilor urbanistice este ocupat de construcții, neavând asociate astfel aspecte legate de mediu și de cadrul natural. Pe situl aparținând Hotelului Continental, zona neconstruită este constituită din platforme betonate pentru parcaje și, parțial, de spații verzi amenajate, plantate cu copaci maturi.

Disfuncționalități:

- latura sudică a Hotelului Continental, în prezent zonă de deservire, este dezavantajată de prezența spațiului neamenajat cuprins între Sala 2 și hotel, aparținând Parcului Civic;
- traficul auto major de pe bulevardele adiacente terenului studiat crează un disconfort pentru funcțiunea de servicii hoteliere și pentru zona cu funcțiunea de loisir;
- regimul juridic al proprietăților din zonă (Hotel Continental și Sala 2) a determinat o întârziere a inițiativelor de amenajare în măsură să revitalizeze zona;
- spațiul verde aparținând Parcului Civic se cere reamenajat din punct de vedere peisagistic și tematic, pentru a putea coagula prezența și interesul publicului larg;
- perimarea serviciilor și degradarea în timp a diverselor dotări aduce în prim-plan necesitatea unei intervenții în măsură să revitalizeze Hotelul Continental, pentru a putea face față concurenței oferite de clădirile noi și pentru a-i păstra imaginea iconică în cadrul patrimoniului turistic timișorean.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Căi de comunicație

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitat și deservit de următoarele artere principale:

- la sud: Bulevardul Ion C.Brătianu;
- la est: Bulevardul Ion C. Brătianu;
- la nord: Bulevardul Revoluției din 1989;
- la vest: strada Carol Telbisz.

Terenul reglementat prin prezenta documentație, aparținând Hotelului Continental, este deservit de ambele bulevarde menționate mai sus, cel din Nord asigurând accesul la parcajul suprateran și cel estic accesul la parcajul subteran.

2.6.2. Utilități

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

Echiparea edilitară pentru funcțiunea stabilită prin PUZ se va stabili după realizarea proiectelor tehnice elaborate de proiectanții de specialitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este echilibrată de prezența Parcului Civic, care induce un raport în care procentul ocupat de spațiu verde depășește cu mult pe cel ocupat de construcții. Aflat în proximitatea zonei Cetate, zonă cu densitate extrem de mare, cvartalul studiat funcționează ca zonă tampon, așa cum a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 52/1999.

Poziția centrală în cadrul orașului a amplasamentului studiat determină lipsa riscurilor naturale sau artificiale care pot cauza probleme de mediu.

2.7.1. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată sau în vecinătăți nu există riscuri naturale și antropice.

2.7.2. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Vecinătatea cu zona Cetate face ca orice intervenție să se raporteze, volumetric și funcțional, la acest fond construit, extrem de valoros. De asemenea, prezența în proximitate a Sălii 2 a Teatrului Național cere, la rândul său, o abordare relaționată cu ceea ce Hotelul Continental are de oferit în partea sud-vestică, înspre această sală. Însăși clădirea Hotelului Condițional, cu toate că nu este înscrisă pe lista monumentelor protejate, reprezintă o valoare patrimonială care cere precauție în orice intervenție din jurul său.

2.7.3. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Potențialul turistic reprezentat de Hotelul Continental este unul incontestabil. De-a lungul timpului, acest hotel a fost asociat cu luxul și dotările superioare în ceea ce privește regimul hotelier. Hotelul Continental, încă de la inaugurare, a găzduit o serie de personalități marcante ale scenei politice și culturale naționale și internaționale. Însă, așa

cum a fost menționat mai sus, la capitolul **Disfuncționalități**, după aproape jumătate de secol de la construcția sa, perimarea serviciilor și degradarea în timp a diverselor dotări aduce în prim-plan necesitatea unei intervenții în măsură să revitalizeze Hotelul Continental, pentru a putea face față concurenței oferite de clădirile noi și pentru a-i păstra imaginea iconică în cadrul patrimoniului turistic timișorean.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenurile din zona studiată reprezintă un mix între proprietate privată și cea publică. Terenul reglementat se află în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, iar clădirea construită pe acest teren (actualmente în chirie) este proprietatea privată a S.C. Continental S.A.

Așa cum prevede legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării cu publicul în cadrul procedurilor de informare a populației, consultare organizată de Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială din cadrul municipiului Timișoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru o analiză comprehensivă a proiectului care face obiectul documentației au fost realizate o serie de studii, în măsură să fundamenteze soluțiile propuse. **Ridicarea topografică** extinsă a fost realizată pe o suprafață extinsă, astfel încât soluția de extindere a hotelului să se poată raporta la proximitățile existente. **Studiul istoric** anexat documentației a fost realizat pentru a raporta propunerile la contextul urbanistic și istoric. De asemenea, studiul peisager anexat 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.

Soluția urbanistică propusă prin prezentul P.U.Z. se fundamentează pe studiul de oportunitate aprobat prin - **Avizul de oportunitate de Primăria Timișoara cu nr.47 din 04.10.2018.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

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

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ETAPA 4 ÎN LUCRU

Conform noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3, zona studiată este reglementată după cum urmează:

- Hotelul este încadrat în zona **Et = zonă activități economice cu caracter terțiar.**

- Sala 2 a Teatrului Național este încadrată în zona **Is_A = zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

- Parcul Civic este încadrat în zona **Va = zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**

3.4. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiat 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.

3.5. CONCURS DE IDEI EXTINDERE HOTEL CONTINENTAL

În completarea tuturor studiilor efectuate mai sus, a fost demarat un **concurs de idei**. Având în vedere anvergura proiectului și importanța la nivel urbanistic și arhitectural a propunerii de extindere a Hotelului Continental, concursul de idei este un furnizor viabil al unei palete largi de soluții volumetrică și funcționale, în special pentru faza ulterioară de proiectare, cea a Autorizației de Construire.

La baza concursului a stat o temă pentru stabilirea celei mai bune soluții “arhitectural – urbanistice” pentru extinderea Hotelului Continental, cu un corp nou de clădire. Tipul concursului a fost un concurs de idei, național, destinat studenților arhitecți din domeniul Arhitecturii și Urbanismului din România. La baza concursului au stat la bază următoarele criterii de apreciere: rezolvarea urbanistică, volumetrică, altimetrică – interfața către parc; rezolvarea, integrarea parcului + sala, reprezentativitate; armonizarea obiectului propus cu fondul construit existent și zona de protecție a monumentelor; funcționalitate, aspecte tehnico-economice, plastica arhitecturală.

În data de 02.03.2018 a fost lansat concursul “Extindere Hotel Continental”, al cărui obiectivul principal a fost de a descoperi modalități inovative de extindere a hotelului și pentru a întări identitatea caracterului distinct al acestuia la scara orașului Timișoara.

Jurizarea proiectelor a fost realizată în data de 13.06.2018 de către un juriu format din 5 membri, reprezentați ai beneficiarului, autorități locale și arhitecți:

- arh. Șerban Țigănaș, Facultatea de Arhitectură și Urbanism Cluj-Napoca
- arh. Cătălina Bocan, Facultatea de Arhitectură și Urbanism Timișoara
- arh. Cristian Blidariu, Facultatea de Arhitectură și Urbanism Timișoara
- arh. Sorin Ciurariu, Primăria Municipiului Timișoara
- Sorin Guță, Manager General Continental.

Au fost primite un număr de 19 proiecte concurente, din care de comun acord între organizatori și juriu s-a decis descalificarea și excluderea din concurs a 4 proiecte pe

motivul depășirii cerințelor din tema de concurs.

Cele 15 proiecte rămase au fost analizate pe parcursul procesului de jurizare de către membrii juriului. Proiectul câștigător a fost apreciat pentru faptul că s-a remarcat între toate celelalte proiecte ca având capacitatea de a prezenta o imagine coerentă pentru scara orașului și pentru dezvoltările prevăzute pentru Timișoara. S-a remarcat de asemenea prin faptul că a propus o legătură directă cu Parcul Civic, punându-l pe acesta în valoare. Minusurile soluției au fost modalitățile prin care se va putea realiza restaurantul la ultimul nivel al clădirii, respectiv proporțiile fantelor orizontale. Acest proiect a fost considerat unul curajos, cu potențial, un pas înainte pentru Hotelul Continental.

Juriul a decis de comun acord să facă o notă asupra mențiunii din tema de concurs referitoare la drepturile de autor în sensul în care să se diferențieze drepturile de autor între drepturi morale și patrimoniale și să fie transferate doar cele patrimoniale.

Concursul s-a încheiat cu expoziția proiectelor și premiera din data de 18.06.2018 în sala Parc a Hotelului Continental.

3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent, pe terenul reglementat nu există spații verzi consistente care să pună problema valorificării lor. În schimb, pe cvartalul studiat spațiile verzi existente sunt pe alocuri neamenajate, în special în partea sudică a Hotelului Continental.

Prezența în partea sudică și vestică a cadrului natural impune reconsiderarea felului în care ansamblul hotelier se raportează la parc, mai ales în contextul amplasării unui corp nou de hotel, orientat către latura sudică. Concluziile desprinse din studiul peisager relevă necesitatea revitalizării ansamblului format din Parcul Civic și Parcul I.C. Brătianu, astfel încât cadrul natural existent să poată fi valorificat și identificat în conștiința comună ca pol verde activ.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere poziția amplasamentului studiat în cadrul orașului și gradul de vascularizare cu căi de circulație, prin prezentul studiu nu se impune o modernizare a circulației. Terenul reglementat are acces auto pe două laturi și acces pietonal pe toate laturile sale, astfel că nici în acest caz modernizarea circulației nu este necesară. Reconfigurarea circuitelor funcționale în sudul și estul terenului reglementat va impune însă o reconsiderare a acceselor pietonale în special pe aceste două laturi, corelată cu propunerile de amenajare aferente Parcului Civic.

3.8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.8.1. Elemente de temă

La nivel urbanistic, intervențiile propuse pentru **zona studiată**, având un caracter de recomandare și nu unul de reglementare, vizează în special Parcul Civic și felul în care se

rezolvă acesta din punct de vedere pietonal în partea estică, în spatele Hotelului Continental.

Conform temei de proiectare, pe **terenul reglementat** se urmărește realizarea următoarelor obiective:

- 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 a cât mai multe disfuncțiuni existente, semnalate și în prezentul memoriu la capitolul 2.5.

Având toate acestea în vedere, prezenta documentație propune realizarea unei clădiri pentru servicii hoteliere, în completarea construcțiilor existente pe amplasamentul aparținând Hotelului Timișoara. Se propune valorificarea zonei Cetate, prin introducerea unui hotel de 4 stele care permite dezvoltarea socio-economică a zonei centrului istoric. Se păstrează astfel zonificarea funcțională existentă, cea de servicii. Extinderea hotelului se propune a se realiza peste sala de nunți existentă în partea sud-estică a terenului, fiind propus un regim maxim de S+P+14 etaje.

Din punct de vedere al accesibilității pe sit, Inelul I de circulație rutieră reprezintă cea mai importantă cale de acces. Locurile de parcare supraterane și subterane se vor amenaja conform legislației în vigoare. Se vor respecta normele de igienă și prescripțiile PSI. De asemenea, racordurile și bransamentele la utilități necesare investiției propuse vor respecta proiectele întocmite de proiectanții de specialitate și legislația în vigoare.

Concluzia proiectului câștigător:

“Din punct de vedere a volumetriei, propunerea urmărește relaționarea noii adiiții cu volumul existent al Hotelului Continental. Astfel, adiiția presupune două tipuri de corpuri, unul orizontal și unul vertical. Poziționarea acestora, dimensiunile și distanțele față de ceea ce există deja, realizează o compoziție echilibrată, în care elementele nu concurează unele cu altele, ci se avantajează reciproc. Corpul existent a fost gândit de la început ca un punct de reper, de sine stătător, retras de la aliniamentul stradal, ca un element izolat. Propunerea nu dorește să anuleze caracterul acesta, ci să îl completeze.

Din punct de vedere al relaționării cu zona înconjurătoare, propunerea abordează două scări diferite. În primul rând scara umană, de apropiere. Corpul orizontal, lucrează la această scară, pentru că face trecerea de la înălțimea parcului, la cea a corpului existent al hotelului. Este un element care mediază cele două zone, și care pe acoperișul său preia verdeața parcului, printr-o grădină semiprivată.

A doua scară este scara orașului și este realizată prin corpul vertical. De-a lungul axei verticale, acesta este alcătuit din diferite secvențe funcționale. Cea mai de sus componentă, este o cutie detașată de restul corpului cu funcțiunea de restaurant, și care prin poziționare se relaționează cu skyline-ul Timișoarei. Ea oferă o priveliște amplă, și se relaționează cu principalele obiective înalte ale orașului. Din punct de vedere al materialității, acest corp presupune o textură diafană, dintr-o sticlă sablată în degrade.

Deși rolul principal al obiectului înalt este acela de a se relaționa cu scara urbană, în felii orizontale, care articulează intersecția cu corpul orizontal dar și relaționarea cu clădirea existentă. Corpul ce conține restaurantul este detașat pentru a marca hotelul ca un punct de reper la nivelul orașului, dar și pentru a articula relaționarea cu corpul existent. Acest volum de sus este unul greu perceptibil ziua, prin textura sa diafană, însă noaptea el devine ca un far luminos pentru oraș.

Etajul intermediar aflat între corpul de cazare și cel al restaurantului, este un spațiu de belvedere, care apare din dorința de a reda intenția inițială a arhitectului. Acesta realizase ultimul nivel al hotelului ca o terasă circulabilă. În ceea ce privește reprezentarea fațadelor, aceasta este de asemenea strâns legată de priveliști și orientare. Detalierea acestora se dorește a fi influențată de rotunjimile de pe fațada hotelului existent, care la rândul lor au fost realizate ca o interpretare a rotunjimilor baroce, prezente pe clădirile cartierului istoric. Astfel, fațada reprezintă o continuitate a reprezentărilor rotunjimilor, însă într-o manieră clar contemporană.

În inima mediului uman și al comunității se află locuința. Din punct de vedere al unităților de cazare și al design-ului interior, propunerea dorește să valorifice elementele prezente în volumetria exterioară și în interior. Astfel încât, spațiile din interior sunt tratate pe baza unor elemente ca și lumina (fațada perforată ce crează un joc de lumini), transparența (jocul opac, semitransparent, transparent, aflat și pe volum diafan ce se pierde spre cer), materiale (beton, lemn, piatră). În acest fel, cazarea în hotel dorește să fie interpretată ca o formă a locuirii, însă într-un mod cultural, cu scopul de a crea o experiență unică vizitatorilor.”

3.8.2. Indicatori propuși

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **„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.

Funcțiune propusă: servicii
 Regim de înălțime: maxim (S)+P+14E
 P.O.T.: maxim 80%
 C.U.T.: maxim 2,4

3.8.3. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial:		
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp
Teren studiat	9250	9250

<u>Indici urbanistici EXISTENT:</u>	
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+M+14E
<u>Indici urbanistici PROPUS:</u>	
Total suprafață construit	Sc = 4.121 mp
Total suprafață desfășurată	Sd = 16.517 mp
POT maxim propus (procent de ocupare a terenului)	$(Sc / St) \times 100 = 80 \%$
CUT maxim propus (coeficient de utilizare a terenului)	2,4

Capacitate hotelieră, infrastructură rutieră

În prezent, Hotelul Continental dispune de 164 de camere și 115 locuri de parcare. Prin extinderea propusă se mărește capacitatea hotelieră cu aproximativ 90 de camere. În total, ansamblul va beneficia astfel de circa 255 de camere.

Conform Ordinului 1051/2011 (pentru aprobarea *Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism*) pentru clasificarea de 4 stele, la 255 de camere se impun 102 locuri de parcare (40% din numărul de camere).

Conform anexa 1 la RLU este necesar 1 loc de parcare la 10 vizitatori, la care se adauga un spor de 30 %. Considerând, la capacitate maximă, un numar de 500 de vizitatori, ar fi nevoie de 65 locuri de parcare pentru tot ansamblul.

În concluzie pe terenul existent sunt constituite suficiente locuri de parcare astfel încât să acopere și necesarul rezultat în urma extinderii.

Consecințele economice și sociale la nivelul Unității Teritoriale de Referință

La nivelul economic și social, intervenția propusă generează locuri de muncă și coagulează prezența unui număr sporit de vizitatori. Având în vedere desemnarea Timișoarei cu calitatea de Capitală Culturală în anul 2021, această intervenție se înscrie în strategia la nivel Municipal de furnizare a serviciilor hoteliere necesare.

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.9.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua existentă de alimentare cu apă acoperă nevoile investiției propuse prin prezenta documentație, astfel că nu este nevoie de un nou branșament.

3.9.2. Canalizarea menajeră

Canalizarea apelor uzate menajere provenite de la investiția propusă va utiliza infrastructura existentă și același branșament la rețeaua de canalizare a orașului, nefiind nevoie de noi branșamente.

3.9.3. Canalizare pluvială

Cantitatea de ape pluviale colectate pe investiția propusă rămâne aceeași cu cea din situația existentă, astfel că apele pluviale vor fi gestionate la canalizarea urbană, cum se întâmplă în prezent.

3.9.4. Gaze naturale

Actualmente, Hotelul Continental deține branșament la rețeaua de gaz existentă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a corpului de clădire propus, va fi nevoie de realizarea unui nou branșament în partea sudică a terenului, conform Planșei de reglementări edilitare, atașate prezentei documentații.

3.9.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasamentul propus, în partea estică, se află un post de transformare, la care se va racorda și corpul de clădire propus, așa cum rezultă din Planșa de reglementări edilitare, atașată prezentei documentații.

3.9.6. Telecomunicații, telefonie și internet

Funcțiunea propusă necesită racordarea investiției la rețele de telecomunicații, telefonie și internet.

3.9.7. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor rezultate în urma funcționării investiției propuse se va realiza controlat, în containere speciale, selective, urmând a fi evacuate periodic de o firmă specializată.

Toate lucrările de dotare cu utilități se vor realiza pe baza proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate și se vor executa de firme atestate. La proiectare, se vor respecta toate normativele și normele aflate în vigoare.

3.10. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform memoriu de specialitate

3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea investiției propuse nu este nevoie prevederea obiectivelor de

utilitate publică.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezenta documentație urbanistică zonală are caracter de reglementare pentru terenul studiat (terenul aferent Hotelului Continental) și caracter de recomandare pentru zona studiată (cuprinsă între Bd. Revoluției din 1989, Bd. I.C. Brătianu și Str. G. Telbisz). Prezentul PUZ explicitează regulile de utilizare ale terenului, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu