



Approbat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000462

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere hotel (inscris in CF 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R. Tudoran nr. 18, Timișoara, jud. Timiș, inițiator Tresor Le Palais SRL

Secțiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea SC TRESOR LE PALAIS SRL, CUI 7096267, înregistrată cu nr. MTM2026-014658 din 17.03.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – „Extindere hotel (inscris in CF 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R. Tudoran nr. 18, Timișoara, jud. Timiș, documentație elaborată de elaborator PILOT TEAM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Marculescu, proiect nr. 20.07/222/2024, inițiator SC TRESOR LE PALAIS SRL, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 88 din 17.01.2024, prelungit până la data de 16.01.2027.

1. Descrierea situației actuale

Parcela reglementată în cadrul documentației de urbanism antemenționate, identificată prin CF 458242 este situată în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, și are o suprafață de 8840 m². Menționăm că parcela a rezultat în timpul elaborării documentației de urbanism, prin alipirea celor două parcele identificate prin CF 419235 și CF 444254, proprietatea Tresor Le Palais SRL, conform cerinței din Certificatul de Urbanism nr. 88 din 17.01.2024, rezultând parcela actuala CF 458242.

Parcela este delimitată astfel:

- La nord: Calea Ghirodei și Pădurea Verde
- La nord-est: Restaurant Insula și spațiu agrement (ștrand)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- La sud: locuințe Str Ionel Teodoreanu – distanță min. cca. 3,93 m
- La est: locuințe Str. Radu Tudoran – distanță min. 6,02 m.
- La vest: locuințe pe str. Dorin Teodorescu – distanță min. 4,76 m Clubul de minigolf si pensiune

Pe terenul cu nr. cadastral 458242 (nr. cad. vechi 444254), înscris în CF nr. 458242 (CF vechi nr 444254) din strada Radu Tudoran nr. 18, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL (fostă DANGERS SRL), există 3 corpuri de clădire, edificate în perioade diferite care se mențin și nu se modifică:

458242-C1 - Cladire cu spatii de cazare Sp+P+2E+M cu restaurant la parterCorp C1

458242-C2 - Cladire cu spatii de cazare P+M

458242-C3 - Cladire - Restaurant in regim P+2E (restaurant la parter si etaj 1 si locuri de cazare la etaj 2) cu pasarela legatura corp C1-C3.

Pe terenul cu nr. cadastral vechi 419235, înscris în CF vechi nr. 419235 (actualmente nr. Cad. 458242) din Calea Ghirodei nr. 36, proprietatea TRESOR LE PALAIS SRL există o clădire cu funcțiune administrativă și de servicii / restaurant (care nu este înscrisă în CF) și sunt amenajate terenuri de tenis, construcții și amenajări care se vor desființa.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 88 din 17.010.2024, regimul tehnic existent este:

- UTR: M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, afectat partial de zona Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.
 - Funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
 - Regim maxim de înălțime: (1-1-5S)+P+7+1R
 - H_{max} : 29 m
 - $H_{max\text{ cornișă}}$: 25 m
 - P.O.T. $_{max}$: 50%
 - C.U.T. $_{max}$: 2,4
 - Retragera minime obligatorii: conform RLU PUG aprobat prin HCL 457/2023 pentru UTR M3

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic de Detaliu supus aprobării se dorește dezvoltarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de servicii – servicii hoteliere și funcțiuni conexe, prin extinderea clădirilor cu aceeași funcțiune existente, în corelare cu prevederile din PUG, respectiv zonă mixtă M3. Prevederile P.U.D. sunt următoarele:

- UTR: M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
 - Funcțiuni predominante: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+4E și parțial (S)+P+1E
 - H_{max} : 18m
 - $H_{max\text{ cornișă}}$: 18m
 - P.O.T. $_{max}$: 50%
 - C.U.T. $_{max}$: 2,4
 - Retragera minimă față de aliniament: construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa nr. U03 „Reglementări urbanistice”



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- Retragera minimă față de limitele laterale: pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau atic, dar minim 4,50 m
- Retragera minimă față de limitele posterioare: o distanță mai mare sau egal cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar minim de 9,00 m.
- Spații verzi: min. 25%
- Circulații și accese: Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din Calea Ghirodei, prin amenajarea unui nou acces rutier și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-043211/08.10.2025
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșa nr. U04. "Reglementări echipare edilitară" și respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr.447/ 20.11.2025. La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

3. Alte informații

Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 „Reglementări urbanistice”.

Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D.

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „, Extindere hotel (inscris in CF 444254) cu 2 corpuri in regim de inaltime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare si accesuri”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R. Tudoran nr. 18, Timișoara, jud. Timiș, inițiator Tresor Le Palais SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.