



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2026-000462

Raport de specialitate

pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accesuri”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R.Tudoran nr. 18, CF 458242, Timișoara, jud. Timiș, inițiator Tresor Le Palais SRL

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accesuri”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. MTM2026-014658 din 17.03.2026.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: P.U.D. „Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accesuri”

Amplasament: Calea Ghirodei nr. 36 - str. R.Tudoran nr. 18

Nr. CF teren reglementat: 458242

Suprafață teren reglementat: 8.840 m²

Inițiator: S.C. Tresor Le Palais S.R.L.

Elaborator: S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Specialist R.U.R.: Arh. Laura Marculescu

Număr proiect: 20.07/222/2024



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

II. Documente, acorduri și avize care au stat la baza elaborării P.U.D.

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	88/17.01.2024,prelungit până la data de 16.01.2027.
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-008202/03.03.2025
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-003084/29.01.2026
Aviz Unic	TMI2025-050354/20.11.2025
Aviz D.S.P.	13053/575/C/09.04.2025
Aviz Securitate la Incendiu	1344725/28.06.2024
Aviz Protecție Civilă	1344726/04.07.2024
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	131/18.09.2025
Aviz Mediu Urban	AM2026-000482/27.07.2026
Aviz Principiu Drumuri	PIM2025-002399/07.11.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-043211/08.10.2025
Aviz Poliția Rutieră	525535/20.10.2025
Aviz Tehnic Aquatim	54660/DD-STA/12.05.2025
Aviz STS	17463/17.03.2025
Aviz Turism	76/13.03.2025
Adeverință Serviciu Juridic	TMI2026-009685/06.03.2026
Adeverință Patrimoniu	TMI2026-009506/05.03.2026

III. Procedura de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

Etapă 1 – Etapa pregătitoare P.U.ZD

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **03.02.2025 – 27.02.2025**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Nu au fost înregistrate recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. **TMI2025-008202** din **03.03.2025** și s-a publicat pe site-ul instituției.

Concluzie procedurală

Conform procedurii de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute prin H.C.L. 218/2020, documentația se încadrează în **Etapă 2 – Etapa aprobării P.U.D.**

IV. Indicatori urbanistici existenți și propuși

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației P.U.D. „**Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accesuri**”. Prin documentația antemenționată 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.

Parcela CF 458242 care se reglementează este în suprafață de 8840 m² și este delimitată astfel:

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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 17.010.2024.

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 - Clădire cu spații de cazare Sp+P+2E+M cu restaurant la parter Corp C1

458242-C2 - Clădire cu spații de cazare P+M

458242-C3 - Clădire - Restaurant în regim P+2E (restaurant la parter și etaj 1 și locuri de cazare la etaj 2) cu pasarela legatură 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

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.D.:

- UTR: M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, afectat parțial 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
 - Retrageri minime obligatorii: conform RLU PUG aprobat prin HCL 457/2023 pentru UTR M3

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR: M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
 - Funcțiuni propuse: 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”
 - 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%



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- 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.

V. Condiții pentru autorizarea investițiilor

- 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.
- 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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local a documentației P.U.D., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 218/2020 *privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu modificările și completările ulterioare*, precum și ale tuturor, documentelor, acordurilor și avizelor enumerate la Cap. II a prezentului raport,

Propunem aprobarea documentației P.U.D. „**Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accese**”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R.Tudoran nr. 18, CF 458242 , elaborator S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Laura Marculescu, la cererea inițiatorilor S.C. Tresor Le Palais S.R.L., cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute și a prevederilor din prezentul raport.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere hotel (înscriș în CF 444254) cu 2 corpuri în regim de înălțime maxim P+4E, pe terenul cu nr. cad. 419235, amenajare locuri de parcare și accese”, Calea Ghirodei nr. 36 - str. R.Tudoran nr. 18, CF 458242, Timișoara, jud. Timiș, inițiator Tresor Le Palais SRL**, îndeplinește / nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Notă: În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.