

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare Hotel ****, in regim S+P+4E+M”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere documentația înregistrată cu nr. U22008-001364/28.02.2008, cu completările ulterioare conform fișei anexa, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare Hotel ****, in regim S+P+4E+M”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 7415 din 13.12.2006**, prelungit pana la data de **12.12.2008**.

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare Hotel ****, in regim S+P+4E+M”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara.

Documentația este inițiată de firma S.C. B & N COMPANY S.R.L. in baza **Contractului de Locatiune nr. 2098 din 14.08.2006**, incheiat cu proprietara terenului Parohia Bisericeasca Ortodoxa Sarba Timisoara Cetate și a fost elaborată de firma de proiectare **S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.** Timișoara, pr. nr. 11/2006.

Terenul propus pentru construire este situat în zona centrala a municipiului Timisoara, definit ca Sit urban Cartier « *CETATE Timisoara* » ce figureaza pe lista Monumentelor Istorice din judetul Timis la pozitia **TM-II-s-A-06095**. Parcela situata pe strada Ungureanu nr. 2 colt cu strada Savoya, a ramas libera in urma prabusirii vechii constructii in anul 1992, avand in ruina fundatiile si probabil parti din subsol.

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit cu HCL nr. 139/2007 si a *Regulamentului de Urbanism « Cartier CETATE »* aprobat prin HCL nr. 52 din 23.02.1999, terenul face parte din cvartalul 40 – cvartal interior Cetatii. Astfel, « *parcelele eliberate de constructii, indiferent din ce motiv si de determinarile functionale ale noii cladiri, vor fi structurate conform tipologiei folosite in zona, CUT si POT vor fi cuprinsi in limitele celor deja existenti in Cartierul Cetate* ».

Intrucat zona studiată, care face obiectul acestei documentații se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit s-au obtinute Avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 157/U/22.05.2007 si Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 38/09.04.2008 care inlocuieste Avizul CJT nr. 14/18.02.2008.da

Documentatia, Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare Hotel ****, in regim S+P+4E+M”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara a fost introdusa si in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism – **CTATU**, unde a obtinut Avizul **favorabil** nr. **07.III/07.06.2007**.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare Hotel ****, in regim S+P+4E+M”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara, nu se incalca prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.

Terenul studiat, in suprafata totala de 495 mp este identificat prin **C.F. nr. 538, nr. cad. 301**, proprietar Parohia Bisericeasca Ortodoxa Sarba Timisoara Cetate cu nr. 9118/1934 si restabilire situatie anterioara cu nr. 5242/1995, interdictie de instrainare si grevare asupra terenului de 495 mp in favoarea S.C. B & N COMPANY S.R.L.

Documentația are drept obiectiv realizarea unei construcții ce va fi conformată după tipologia folosită la casele din zonă și subordonată coerenței de ansamblu, având funcțiune compatibilă cu zonă - hotel. Amplasarea construcției se propune pe limitele terenului, la strada cu front continuu și curte interioară, în regim de înălțime de S+P+4E+M. Parterul va fi ocupat cu zonă de primire recepție, bar, restaurant de 60 de locuri, salon mic dejun. La subsol va fi amplasată bucatăria restaurantului și spații tehnice iar la etajele 1, 2, 3, 4 camere cazare. În mansardă este propusă o sală de întâlniri și servicii. Pentru un hotel de 4 *, înălțimea minimă a camerelor este de 2,80 m, fapt ce permite ca în 2 nivele de 4,5m din clădirile vechi să se realizeze 3 nivele de construcție nouă.

Având în vedere programul desfășurat de municipalitate « *Concept integrat de Masuri a Cartierelor Istorice din Timisoara* », aprobat prin HCL nr. 3/2007 în vederea implementării proiectului « *Reabilitare Prudentă și Revitalizare Economică a Cartierelor Istorice din Timisoara* », aprobat prin HCL nr. 21/2006, precum și « *Studiul privind dezvoltarea spațială în Aglomerarea Urbana Timisoara* » aprobat prin HCL nr. 325/2005 propunerea din documentație nu necesită asigurarea locurilor de parcare pe proprietate, fapt pentru care a fost obținută Adresa Comisiei de Circulație nr. TH2007 – 003266/11.10.2007 prin care se menționează că nu necesită aviz din partea comisiei.

Obținerea Autorizației de Construire se va putea elibera sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, conform reglementărilor în vigoare.

Indicii propuși prin documentație sunt:

POT max = 85 %

CUT max = 5

Regim de înălțime max. S+P+4E+M

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

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. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.)

Planul Urbanistic de Detaliu „**Amplasare Hotel ****, în regim S+P+4E+M**”, strada Ungureanu nr. 2, Timisoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel BORZA

DIRECTOR,
Arh. Șef Emilian Sorin CIURARIU

Pt. ȘEF BIROU
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Sorina POPA

AVIZAT JURIDIC,