



RASPUNSUL PROIECTANTULUI

la sesizarea inregistrata in data de 26.09.2022

prin Cabinet Individual de Avocat Razvan Covaci cu privire la:

**P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII
CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE -
PARCARE SUBTERANA la Hotel "La Residenza" din TIMIȘOARA, Str.
Independentei, Nr. 14**

1. In documentatia depusa pe internet nu este precizata inaltimea maxima a imobilului care se doreste a se edifica. Este precizata doar inaltimea la cornisa maxim 13,5 m.

2. Inaltimea imobilului la cornisa (13,5 m) este foarte mare raportat la imobilul detinut de subsemnata, astfel incat apreciez ca imi afecteaza proprietatea prin edificarea unui imobil cu 5 nivele (S+P+2E+M) in zona din spate a parcelei, imobil care va avea si functiunea comerciala de spatii de cazare si servicii astfel ca ma opun ca o asemenea inaltime sa fie aprobata si cu o asemenea functiune.

Extinderea hotelului existent se propune cu trei corpuri de cladire astfel:

-Corp C2 – extindere P si P+1E, h cornișă maxim 8 m, retras cu 4 m fata de limita laterala de proprietate.

-Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m, retras cu 6,5 m fata de limita laterala de proprietate si 18,5 m fata de limita posterioara de proprietate.

-Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m, retras cu 18,5 m fata de limita posterioara de proprietate si 6,5 m fata de limita laterala de proprietate.

Consideram ca prin retragerile propuse fata de limitele de proprietate se respecta distanta minima de H/2 conform L350 din 2001 actualizata.

Subsolul este pentru asigurarea locurilor de parcare a angajatilor si a clientilor, acesta nu se calculeaza la inaltimea totala a cladirilor.

Nivelele supraterane: P+1E, P+2E si un accent pe colt de P+2E+M sunt la scara imobilelor vecine si se incadreaza in RLU aferent PUG. Cornisa catre spatele parcelei este de 12 m, astfel ca prin retragerea de 18,5 fata de limita posterioara a parcelei nu poate umbri sau afecta in vre-un fel vecinatatile.

Extinderea hotelului La Residenza se doreste in acelasi stil arhitectural Toscan, avind cornise ample si pante mici ale acoperisurilor, astfel inaltimea maxima la coama o sa fie cu aproximatie +1,5 m fata de inaltimea la cornisa.

3. In documentatia depusa pe internet nu este depus studiul de insorire.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificat ISO 9001:2015
certificat nr. 85386/A/0001/AR/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE
LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA, Timișoara, str. Independenței, Nr. 14

Datorita retragerilor propuse fata de limitele de proprietate, prin care se respecta distanta minima de H/2 conform L350 din 2001 actualizata, nu este necesar un studiu de insorire, fiind evident ca extinderea propusa nu umbreste constructiile vecine.

4. In documentatia depusa pe internet este prevazuta in zona in care urmeaza a se edifica, o bucatarie, care sub aspectul mirosurilor si al aerului viciat, poluarii degajate, imi va crea un real disconfort sens in care ma opun ca o astfel de functiune sa existe in zona respectiva.

5. Ma opun ca prin aprobarea acestui PUZ, sa se stabileasca functiuni de natura restaurant, catering, servicii de servire masa si alte functiuni similare, precum si servicii de organizare nunti, botezuri si alte activitati similare sa fie permise in locatia pentru care se solicita aprobarea PUZ-ului. Precizez ca asemenea activitati vor crea un real disconfort iar modificarea functiunilor din PUZ va permite desfasurarea unor asemenea activitati.

Hotel "La Residenza" s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrari de extindere. Hotelul are toate avizele si autorizatiile de functionare pentru activitatea de cazare, restaurant cu bucatarie si parcare in curte.

Prin PUZ se doreste pastrarea functiunilor deja existente, extinzand cladirea in adancimea parcelei in acelasi stil architectural Toscan. Intre corpurile de cladire propuse se va crea o curte interioara iar in spate, catre limita de proprietate posterioara se va amenaja spatiul verde.

PUZ-ul este in etapa in care are toate avizele obtinute, inclusiv Agentia de Mediu si Directia de Sanatate Publica. Nici o autoritate nu a considerat ca functiunea existenta, prin extinderea in adancimea parcelei ar afecta in vre-un fel vecinatatile.

6. La plansa studiul cvartal este mentionat ca accesul din strada este de 3,05 m (in memoriu este 3,80m) iar in curte este pana la 6,5 m. Intrebarea care se pune este daca aceasta latime este suficienta pentrudoua sensuri de circulatie cu atentie deosebita asupra accesului de 3,05 m.

7. In RLU se precizeaza ca distanta intre cladirea existenta si cladirea din Nord este de 3,8 m, iar in plansa este prevazut 3,05m. Distanța minima conform PUZ este de 3,8 m. Rog a se clarifica si raspunde la aceste aspecte.

8. In documentatia depusa pe internet nu exista acordul proprietarului din Nord pentru acces auto in situatii de urgenta.

Accesul existent este de 3,05. Este in curs de realizare un schimb de teren cu proprietarii din Nord, pe baza unui acord semnat deja la notar, prin care accesul se largeste la 3,8 m astfel incat sa se asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru ambele proprietati.

Documentatia cadastrala este in lucru, urmand sa modificam plansele si Regulamentul de Urbanism in acest sens.

Tinind cont de faptul ca este un acces intr-o incinta si de traficul redus, este suficient un acces pe un singur sens.



Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy