



SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com
Pr. nr. 2/SIP/22

PLAN URBANISTIC DE DETALIU


- Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare -

Amplasament:	Timișoara, strada Romulus nr. 50
Beneficiar:	Siminic Alfred-Iuliu Siminic Amanda-Izabela Siminic Alfred Siminic Iulia
Faza:	P.U.D.
Data:	Martie 2022



SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com
Pr. nr. 2/SIP/22

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	P.U.D.- Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare
Amplasament	CF nr. 438077, Timișoara, strada Romulus nr. 50
Beneficiar	Siminic Alfred-Iuliu Siminic Amanda-Izabela Siminic Alfred Siminic Iulia
Proiectant general Nr. pr. 345/PDS/21	S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7 arh. Valentin Sumanariu
Faza de proiectare	 P.U.D.
Data	Martie 2022





LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Valentin Sumanariu



arh. Daniela Negrișanu



arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu





SUMSTUDIO PLAN S.R.L.
Pr. nr. 2/SIP/22

Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com

BORDEROU

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

Certificat de urbanism nr. 2783 din 05.10.2021
Plan încadrare scara 1:5000 (P.M.T.)
Plan de situație scara 1:1000 (P.M.T.)
Extras CF nr. 438077

**PIESE
SCRISE** Memoriu de specialitate

PIESE	Încadrarea în localitate/Zonă	U01	-
DESENATE	Situația existentă	U02	sc. 1:200
	Reglementări urbanistice	U03	sc. 1:200
	Reglementări edilitare	U04	sc. 1:200
	Obiective de utilitate publică	U05	sc. 1:200
	Posibilități de mobilare	U06	sc. 1:200
	Studiu cvartal	U07	sc. 1:1000
	Propunere volumetrie	U08	-

Întocmit,

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu





MEMORIU DE SPECIALITATE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.D.-Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Siminic Alfred-Iuliu
Siminic Amanda-Izabela
Siminic Alfred
Siminic Iulia**
- Proiectantul general: **S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L.
Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7**
- Data elaborării: **Martie 2022**

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, strada Romulus nr. 50, CF nr. 438077, nr. cad.: 438077, în vederea realizării obiectivului “Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare”.

Obiectul Planului Urbanistic de detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, județul Timiș, strada Romulus nr. 50. Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenul studiat se încadrează în zona Elisabetin, unitatea teritorială de referință 47, zonă de instituții și servicii publice.



Destinația terenului conform **PUZ aprobat prin HCL 96/1998 „Zona Odobescu”**, preluat de PUG, este de zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare. Funcțiunea de zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare se păstrează prin prezenta propunere.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, în curs de aprobare, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- PUZ Zona Odobescu Timișoara aprobat prin HCL 96/1998
- PUD Clădire locuințe, spații comerciale, servicii, birouri-Zona Odobescu-Etapa I de informare a populației
- PUZ Construire 2 imobile de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er cu funcțiuni complementare la parter-Aviz de Oportunitate nr. 60/07.11.2019
- PUZ Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte-locuire colectivă, servicii financiar bancare, comerț, parcuri și acces auto dinspre strada Romulus, strada Ciprian Porumbescu, strada Corbului, în regim de înălțime S+P+3E-S+P+7E+Er-Aviz de Oportunitate nr. 36/04.07.2019
- Aviz nr. DT 2017-002844-31.08.2017

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat se află în județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Romulus nr. 50, se identifică prin CF nr. 438077, nr. cad. 438077 și are o suprafață de 822 mp. Zona în care terenul se încadrează este cartierul Elisabetin, partea de sud-vest a orașului Timișoara.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 terenul se încadrează în unitatea teritorială de referință nr. 47, zonă de instituții și servicii publice. Caracterul este modificat prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998 „Zona Odobescu”, preluat de PUG și este de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Fiind o parcelă de colț, accesul auto existent și cel pietonal pe parcelă se face de pe strada Romulus sau de pe strada Cornel Groșoreanu. Pe teren se află două garaje, neînscrise în CF, ce vor fi demolate. Terenul este afectat de drumul de acces spre ansamblul de locuințe colective vecine de pe latura nordică și de diferite mașini parcate neregulamentar.

Drumul care străbate parcela face legătura între strada Romulus și Intrarea Călin Nemeș. Accesul auto dinspre Intrarea Călin Nemeș spre curtea și garajele din incinta careului de blocuri vecine a fost recent blocat din cauza îngrădirii terenului CF nr. 413386.



Vecinătățile terenului sunt:

- Nord** – Ansamblul de imobile cu destinație de locuire colectivă în regim de înălțime P+4E, CF nr. 419944, Asociația de proprietari, str. Cornel Grofșoreanu, Bloc 11, scara C, scara D
–Baterie garaje, proprietari Rotărescu Vasile (str. Medves nr. 1001, Moșnița Nouă), Trunk Andreea (str. Cornel Grofșoreanu, bloc 11, scara D, ap. 3)
- Vest** –Strada publică Cornel Grofșoreanu, proprietar Primăria Municipiului Timișoara
- Sud** –Strada publică Romulus nr. cad 421990, proprietar Primăria Municipiului Timișoara
- Est** –Teren proprietate privată nr. cad 427428, str. Romulus nr. 48, proprietari Țîrnea Titu, Țîrnea Silviu

Destinația clădirilor vecine este în principal rezidențială, individuală și colectivă, dar există și diferite servicii în zonă, precum clinici medicale, benzinărie, școli, cămin pentru vârstnici etc. Înălțimile clădirilor din jur variază între D+P-P+4E.

Din punct de vedere al ocupării terenului, parcela se află într-o zonă cu o tipologie clară de ocupare, cu clădirea principală pe aliniament, definind un front stradal continuu și bine conturat. Pe latura nordică a străzii Romulus, începând cu parcela studiată, există diferite terenuri neocupate și calcane libere, care alcătuiesc o discontinuitate a frontului. Astfel, modul de ocupare al clădirilor viitoare trebuie să țină cont de rezolvarea frontului stradal.

Terenul studiat se încadrează parțial în categoria curții construcții (322 mp) și parțial în categoria arabil (500 mp), fără înscrieri privitoare la sarcini, conform CF 438077 Timișoara.

Inițiatorii actualei documentații sunt beneficiarii proiectului.

4.REGLEMENTĂRI

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico- edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Din punct de vedere funcțional, în această zonă pot fi admise următoarele utilizări ale construcției: locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit : comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare.

Prin PUD se propune construirea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Amplasarea noii construcții se face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei. Clădirea se va amplasa pe



aliniament pe strada Romulus, pregătind zona pentru rezolvarea continuității frontului. Pe strada Cornel Groșoreanu, noua construcție se va alinia la blocul vecin și se va alipi la calcanul existent, preluându-se în același timp decalajul ansamblului spre zona de colț a terenului. De asemenea, pe latura estică se va atinge limita de proprietate și se va crea un nou calcan pentru o viitoare alipire la acesta a următoarei construcții. Toate aceste operații au ca și principală intenție reîntregirea frontului. Această propunere vine atât în întâmpinarea viitoarelor modificări urbanistice propuse prin studiile de urbanism existente, cât și în prelungirea unor tendințe de ocupare a terenului deja existente în zonă.

Față de limita posterioară, cea nordică a terenului, clădirea se va retrage pentru a oferi posibilitatea realizării circulațiilor și a spațiilor verzi.

Ultimul nivel al clădirii se va retrage față de vecinătăți și calcane și se va realiza spre intersecția celor două străzi, marcându-se în acest fel tipologia de parcele de colț.

Se va asigura circulația auto spre curtea ansamblului de locuințe colective vecine și spre garajele existente, astfel accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza de pe strada Romulus.

Numărul maxim de apartamente este 13, iar numărul minim necesar de parcaje este 19 locuri, incluzând parcajele necesare pentru spațiile comerciale de la parterul clădirii. Parcajele se vor realiza preponderent în subsol și parțial la nivelul solului. La nivelul terenului, parcajele vor fi acoperite de noua clădire. Accesul în parcajul subteran se va realiza cu ajutorul unui elevator auto, pentru a permite realizarea spațiilor verzi amenajate de la nivelul parterului, precum și a zonei de joacă pentru copii.

Bilanț teritorial – global

	Situatie existentă	Situatie propusă	
		mp	%
Suprafața terenului (CF. Nr 452746 și CF nr. 425113)	822	822 mp	100
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	max 328.8	max 40 %
Zonă spații verzi	-	min 164.4	min 20%
Zonă parcaje, spații verzi, circulații auto și pietonale	-	max 328.8	max 40%
P.O.T.	-	max 40 %	
C.U.T.	-	max 1.8	
Regim de înălțime	-	S+P+3E+Er	
Înălțime maximă	-	17 m	



5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

