



Nr. UR2023-002382/ 07.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte si functiuni
complementare”, str. Romulus nr. 50, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002382/22.05.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, prin care se propune construirea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime S+P+3E/S+P+3E+Er.

Facem următoarele precizări:

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 solicitarea inițiatorilor SIMINIC ALFRED-IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA înregistrată cu nr. UR2023-002382/22.05.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3692/21.12.2021 prelungit până la 21.12.2023, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 129/07.11.2022 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Tinând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 14/11.05.2023;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte si functiuni complementare”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, inițiatori SIMINIC ALFRED-IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA, proiectant SUMSTUDIO PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna aprilie 2022, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020; în perioada 12.04.2022 – 11.05.2022, de informare și consultare a populației au fost transmise observații din partea Asociației de proprietari din zona Odobescu, prin adresa înregistrată cu nr. RU2022-000087/02.05.2022, care se refereau în principal la faptul că, parcela studiată prin prezentul PUD, din zona Odobescu (din UTR 47 conform PUG în vigoare), nu respectă propunerile noului PUG, aflat în avizare, pentru Zona Lc_A „Locuire colectiva în ansambluri”, la care proiectantul documentației SUMSTUDIO PLAN SRL, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2022-002632/17.05.2022, anexată.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-001829/19.05.2022, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de



Detaliu „Construire imobil locuinte si functiuni complementare”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr.218/2020), implicarea si consultarea publicului in aceasta etapa, se va face in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, este elaborat de proiectant SUMSTUDIO PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 2/SIP/2022, la cererea inițiatorilor SIMINIC ALFRED-IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform Planului Urbanistic Zonal "Zona Odobescu", Timișoara, aprobat prin HCL nr. 96/1998, terenul reglementat face parte din Zona de locuinte si functiuni complementare, afectata de drumul de acces spre careul de blocuri: regim de inaltime P+2...3+M si P+6; CUTmax = 2.2 - 3.5; POTmax =65%; spatii verzi conform HCL nr. 289/2022.

Terenul reglementat în suprafață totală de 822 mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, cartierul Elisabetin, str. Romulus nr. 50, delimitat: la nord de ansamblul de locuințe colective în regim de P+4E și baterie garaje, la vest de strada Cornel Groșoreanu, la sud de strada Romulus, la est de teren proprietate privată, liber de construcții, înscris în **CF 438077 nr. cad. 438077 Timișoara**, are ca proprietari pe SIMINIC ALFRED-IULIU și SIMINIC AMANDA – IZABELA cu interdicție de înstrăinare și grevare asupra terenului în favoarea SIMINIC ALFRED și SIMINIC IULIA, inițiatori fiind SIMINIC ALFRED - IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA.

În prezent, pe terenul reglementat se află două garaje, neînscrise în CF, ce urmează a fi demolate.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, se propune construirea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime S+P+3E/S+P+3E+Er.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Romulus, respectiv „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 14/11.05.2023**, sunt următorii:

- Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare
- **Regim de construire:**
 - **maxim S+P+3E; $H_{\max} = 15,50$ m corelat cu cornișa imobilului de locuințe colective în regim de înălțime P+4E, vecin;**
 - **maxim P+3E+Er; $H_{\max} = 17,00$ m;**
- Funcțiune propusă: zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{\max} = 40 \%$**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{\max} = 1,8$;**
- Spații verzi amenajate de min. 20 % din suprafața totală a terenului (spații verzi compacte – deep green minim 5% din suprafața totală a terenului) - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 129/07.11.2022, respectiv spații verzi și plantate de minim 30% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – **conform plansei nr. U03 „Reglementări urbanistice”;**
- spațiul rezultat care se va crea între imobilul existent pe parcela vecină și imobilul S+P+3E propus pe calcan, prin care se va asigura ventilarea corespunzătoare a grupurilor sanitare de pe fațada laterală dreaptă a imobilului vecin, se va rezolva prin asumarea costurilor necesare completării fațadei de către investitorul PUD, de realizare a unei confecții metalice pe terenul vecin și a unei porți de acces pentru mentenanță amplasată pe terenul aferent PUD;
- se va înscrie în cartea funciară a imobilului aferent PUD (CF nr. 438077), servitutea de trecere pentru garajele aflate pe parcela înscrisă în CF nr. 419944;
- se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (aceasta va fi amenajată, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;
- se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3 -a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 395/02.06.2022.



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

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și cu condiția ca „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022, asigurarea tuturor utilităților necesare, respectiv doar după înscrierea în cartea funciară a imobilului aferent PUD (CF nr. 438077), servitutea de trecere pentru garajele aflate pe parcela înscrisă în CF nr. 419944, conform planșei nr. U05 - „Obiective utilitate publică” și cu condiția asumării costurilor necesare completării fațadei de către investitorul PUD, de realizare a unei confecții metalice pe teremul vecin și a unei porți de acces pentru mentenanță amplasată pe terenul aferent PUD (pentru rezolvarea spațiului rezultat care se va crea între imobilul existent pe parcela vecină și imobilul S+P+3E propus pe calcan, prin care se va asigura ventilarea corespunzătoare a grupurilor sanitare de pe fațada laterală dreapta a imobilului vecin).

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.).

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, alin.1[^]1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, având ca inițiatori pe SIMINIC ALFRED-IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA, proiectant SUMSTUDIO PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 14/11.05.2023:**

- Construire imobil locuinte si functiuni complementare
- **Regim de construire:**
 - **maxim S+P+3E; $H_{max} = 15,50$ m corelat cu cornișa imobilului de locuințe colective în regim de înălțime P+4E, vecin;**



- **maxim P+3E+Er; H_{max} = 17,00 m;**
- Funcțiune propusă: zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 40 %**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1,8;**
- Spații verzi amenajate de min. 20 % din suprafața totală a terenului (spații verzi compacte – deep green minim 5% din suprafața totală a terenului) - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 129/07.11.2022, respectiv spații verzi și plantate de minim 30% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – **conform plansei nr. U03 „Reglementari urbanistice”;**
 - spațiul rezultat care se va crea între imobilul existent pe parcela vecină și imobilul S+P+3E propus pe calcan, prin care se va asigura ventilarea corespunzătoare a grupurilor sanitare de pe fațada laterală dreaptă a imobilului vecin, se va rezolva prin asumarea costurilor necesare completării fațadei de către investitorul PUD, de realizare a unei confecții metalice pe terenul vecin și a unei porți de acces pentru mentenanță amplasată pe terenul aferent PUD;
 - se va înscrie în cartea funciară a imobilului aferent PUD (CF nr. 438077), servitutea de trecere pentru garajele aflate pe parcela înscrisă în CF nr. 419944;
 - se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (aceasta va fi amenajată, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;
 - se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
 - se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
 - Circulații și servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3 -a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
 - Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;
 - Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 395/02.06.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 822 mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, cartierul Elisabetin, str. Romulus nr. 50, delimitat: la nord de ansamblul de locuințe colective în regim de P+4E și baterie garaje, la vest de strada Cornel Grofșoreanu, la sud de strada Romulus, la est de teren proprietate privată, liber de construcții, înscris



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

în CF 438077 nr. cad. 438077 Timișoara, are ca proprietari pe SIMINIC ALFRED-IULIU și SIMINIC AMANDA – IZABELA cu interdicție de înstrăinare și grevare asupra terenului în favoarea SIMINIC ALFRED și SIMINIC IULIA, înțiatori fiind SIMINIC ALFRED - IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA.

În prezent, pe terenul reglementat se află două garaje, neînscrise în CF, ce urmează a fi demolate.

4. Autorizația de construire se va emite **doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public** și cu condiția ca „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002180/29.09.2022, asigurarea tuturor utilităților necesare, respectiv **doar după înscrierea în cartea funciară a imobilului aferent PUD (CF nr. 438077), servitutea de trecere pentru garajele aflate pe parcela înscrisă în CF nr. 419944, conform planșei nr. U05 - „Obiective utilitate publică” și cu condiția asumării costurilor necesare completării fațadei de către investitorul PUD, de realizare a unei confecții metalice pe terenul vecin și a unei porți de acces pentru mentenanță amplasată pe terenul aferent PUD** (pentru rezolvarea spațiului rezultat care se va crea între imobilul existent pe parcela vecină și imobilul S+P+3E propus pe calcan, prin care se va asigura ventilarea corespunzătoare a grupurilor sanitare de pe fațada laterală dreapta a imobilului vecin).

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil locuinte si functiuni complementare**”, str. Romulus nr. 50, Timișoara, elaborat de proiectant SC SUMSTUDIO PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 2/SIP/2022, la cererea inițiatorilor SIMINIC ALFRED-IULIU, SIMINIC AMANDA IZABELA, SIMINIC ALFRED, SIMINIC IULIA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Gabriel Almăjan

ȘEF BIROU
Monica Mitrofan

CONSILIER
Liliana Iovan

Red – L.I.