

S.C. ARHIPLAN PROIECT S.R.L.

J35/2238/2013

C.I.F. 32201487

P.U.D. – CLADIRE LOCUINTE, SPATII COMERCIALE

SERVICII, BIROURI S+P+3E+Et.retras

## **FOAIE DE CAPAT**

PR.NR. 075/2014

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CLADIRE LOCUINTE,  
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI S+P+3E+Et.retras**



Amplasament: **TIMISOARA – ZONA ODOBESCU**

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. ARHIPLAN PROIECT S.R.L.**

S.C. ARHIPLAN PROIECT S.R.L.

J35/2238/2013

C.I.F. 32201487

P.U.D. – CLADIRE LOCUINTE, SPATII COMERCIALE

SERVICII, BIROURI S+P+3E+Et.retras

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE, SPATII  
COMERCIALE, BIROURI S+P+3E+Et.retras**

Beneficiar: **ARBACH OTILIA, ARBACH GHIATH**

Faza de proiectare: **P.U.D. – ETAPA 1**

Amplasament: **TIMISOARA – ZONA BLOCURI ODOBESCU, top.12307/1/1/1/2**

Proiectant: **S.C. ARHIPLAN PROIECT S.R.L.**

Data elaborarii: **ILIE 2014**

### 2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Elaborarea Planului Urbanistic de detaliu este intocmit cu intentia de a redefine si restructura caracteristicile urbane functionale si tehnice ale unui teren situate in Timisoara zona de blocuri Odobescu situate la intersectia strazilor Cornel Grofsoreanu cu Constantin Noica. Amplasamentul se afla in partea de sud-vest a zonei central a municipiului Timisoara, facand parte din cartierul Iosefin, cartier cu o amprenta urbana deosebita cu functiune predominant rezidentiala.

Zona nu are o densitate construita omogena, fronturile sunt discontinue pe strada Grofsoreanu, cu un fond construit de locuinte colective P+4E.

Se propune pe amplasamentul studiat o constructie cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare in regim de inaltime de S+P+3E+Etaj retras.

Terenul este plan si orizontal si nu prezinta accidente de relief.

Conform Planului Urbanistic General terenul se afla in UTR 47, zona de locuinte colective in regim de inaltime de peste P+2E. Regimul de inaltime a zonei este de P+4E cu acoperisuri in sistem sarpanta. Totodata terenul este situat intr-o zona care a evoluat urbanistic in contradictie cu caracterul urban istoric al zonei. Terenul se afla intr-o zona in care regimul de inaltime a zonei a crescut si au fost implantate blocuri cu locuinte colective cu inaltimea de P+4E inainte de anul 1990.

Terenul studiat prin prezenta documentatie de urbanism este situat in partea de sud-vest a zonei central a municipiului Timisoara si este amplasat la strada Cornel Grofsoreanu. Accesul la teren se face din str. Cornel Grofsoreanu cat si din strada Constantin Noica. Pe terenul studiat nu se afla in prezent nici o constructie, in spatele terenului se afla construite mai multe baterii de garaje parter. Terenul are o forma de paralelogram si are o suprafata de 377mp proprietatea beneficiarului. Vecinatatile terenului sunt constituite din terenuri apartinand domeniului public, pe care sunt construite locuinte colective P+4E.

Distantele terenului fata de constructiile invecinate sunt urmatoarele:

- Nord – str.C.tin Noica si bloc locuinte P+4E – distanta 18m
- Sud – bloc locuinte – distanta 11.55m
- Est – str.Cornel Grofsoreanu si bloc locuinte – distanta 25.70m
- Vest – parcuri si garaje – distanta 8.60m

Pe terenul studiat nu se afla amplasate constructii fiind liber de sarcini.

Zona in care se afla amplasamentul este deservita de strada Cornel Grofsoreanu care are echipamente edilitare subterane si supraterane necesare alimentarii cu apa-canal, electricitate, gaze natural, telefonie, cablu optic, etc.

Solutia urbanistica se propune tinand cont de urmatoarele obiective:

- Sustinerea frontului construit al strazii Cornel Grofsoreanu in regim de inaltime S+P+4E, creand un caracter continuu;
- Restructurarea si utilizarea eficienta a terenurilor construibile, cu respectarea prevederilor regulamentelor de urbanism in vigoare. Utilizarea judicioasa a terenului in conditiile asigurarii unui confort adecvat de locuire;
- Asigurarea unui minim de spatii verzi si locuri de parcare necesare in interiorul parcelei studiate conform normelor in vigoare;
- Procentul de Ocupare al Terenului va fi de 40%, iar Coeficientul de Utilizare al Terenului nu va depasi 2,0;
- Se va construi o cladire cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare in regim de inaltime de S+P+3E+Et.retras cu apartamente si spatii cu alta destinatie la parter;
- Se va asigura accesul auto pe parcela proprie pentru a asigura parcarile autoturismelor la parcarile de la nivelul subsolului (11-12 locuri de parcare). Se vor amenaja trotuare pentru separarea circulatiei pietonale de cea auto;

- Se vor amenaja spatii verzi pe interiorul parcelei in procent de 22%;

Constructia propusa se va realize in regim de inaltime de S+P+3E+Et.retras in concordanta cu aliniamentul existent al strazii Cornel Grofsoreanu. Cladirea va fi orientate perpendicular pe directia axului strazii. Spatiile locuibile vor avea orientarea astfel incat apartamentele rezultate sa aiba asigurata insorirea si ventilatia naturala.

Se va respecta aliniamentul construit al strazii Cornel Grofsoreanu.

Se va asigura acces carosabil din strada Cornel Grofsoreanu.

Se vor asigura accese pietonale din strazile Cornel Grofsoreanu si Constantin Noica.

Cladirea propusa va avea asigurate toate utilitatile existente ale zonei.

Intocmit,

Arh. Remus Balan - Bujanca