

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare

Terenul studiat se află în municipiul Timișoara, județul Timiș, strada Romulus nr. 50, în cartierul Elisabetin. Acesta poate fi identificat prin CF nr. 438077 Timișoara, are o suprafață de 822 mp și se află în proprietatea Siminic Alfred Iuliu, Siminic Amanda-Izabela, Siminic Alfred și Siminic Iulia. Terenul face parte dintr-un cartier unde funcțiunea de locuințe colective și individuale predomină, zona fiind reglementată de PUZ „Odobescu” aprobat prin HCL 96/1998.

Proprietarul dorește să construiască un imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, care va avea un număr de maxim 13 apartamente, cu un regim de înălțime de maxim S+P+3E+Er. Clădirea propusă va prelua cele două aliniamente de pe strada Romulus și de pe Strada Cornel Groșoreanu și va prezenta decalaje volumetrice, pentru a crea o continuitate urbanistică. De asemenea, aceasta se va alipi clădirii de blocuri și va pregăti un calcan spre zona de est pentru a asigura continuitatea frontului stradal în viitor. Ultimul nivel al clădirii se va retrage față de vecinătăți și se va realiza spre intersecția celor două străzi. Se vor asigura locuri de parcare preponderent la nivelul subsolului și parțial la nivelul terenului.

Terenul se învecinează pe latura nordică cu un ansamblu de blocuri de locuințe colective și cu o baterie de garaje situate în curtea ansamblului. Accesul auto către blocuri și către garaje se realizează în situația de față de pe terenul aflat în studiu, acces nereglementat. Astfel, se consideră că terenul care face obiectul PUD este afectat de acest drum de acces și de parcări nereglementare. Curtea blocurilor putea fi accesată și de pe Intrarea Călin Nemeș, însă, recent, proprietarul terenului CF nr. 413386 a îngrădit zona de acces spre careul de blocuri și spre garaje. Astfel, soluția propune crearea unei străzi private cu servitute pentru blocurile vecine, o traversare pe sub clădire, reglementând un acces auto și unul pietonal, de care pot beneficia proprietarii blocului 11.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara și este delimitat de:

- Nord** – Ansamblul de imobile cu destinație de locuire colectivă în regim de înălțime P+4E, CF nr. 419944, Asociația de proprietari, str. Cornel Groșoreanu, Bloc 11, scara C, scara D
 - Baterie garaje, proprietari Rotărescu Vasile (str. Medves nr. 1001, Moșnița Nouă), Trunk Andreea (str. Cornel Groșoreanu, bloc 11, scara D, ap. 3)
- Vest** –Strada publică Cornel Groșoreanu, 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

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Prevederea unei străzi cu servitute pentru CF nr. 419944
- Preluarea aliniamentului și crearea unor decalaje
- Crearea calcanelor pentru întregirea fronturilor stradale și pentru integrarea construcției în tipologia fondului construit din zonă
- Regim de înălțime: maxim **S+P+3E+Er**
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1.8**
- Hmax = **17 m**
- Zone verzi pe parcelă: **minim 20%**.

Întocmit,
Arh. Laura Stanciu



Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

